



aktiv.

Øvre Grøndokkvei 9, 3531 KROKKLEIVA

Fantastisk utsiktseiendom m. gode solforhold. Dobbelgarasje & stor gårdsplass. Hybel m/leieinntekt. 35 min til Oslo .



Fagansvarlig/Partner/Eiendomsmegler

Marius Stormfelt

Mobil 917 14 855

E-post marius.stormfelt@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bærum

Jongsåsveien 2A, 1337 SANDVIKA

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 10 490 000,-

Omkostn.: Kr 263 640,-

Total ink omk.: Kr 10 753 640,-

Selger: Evy Jeanette Stenmark
Knut Ingar Stenmark

Salgsobjekt: Enebolig

Eierform: Eiet

Byggeår: 1987

BRA-i/BRA Total 301/349 kvm

Tomtstr.: 1232 kvm

Soverom: 4

Antall rom: 7

Gnr./bnr. Gnr. 202, bnr. 91

Gnr. 209, bnr. 89

Oppdragsnr.: 1115260016

Fantastisk utsiktseiendom m. gode solforhold. Dobbelgarasje & stor gårds plass. Hybel.

Velkommen til Øvre Grøndokkvei 9 presentert av Marius Stormfelt v/ Aktiv Eiendomsmegling! Fantastisk utsikt over Tyrifjorden med majestetiske fjell i bakgrunnen. Eiendommen ligger fredelig til, med lyden av skogen som eneste bakgrunnsstøy. Hagen er romslig og pent opparbeidet med automatisk vanningsystem, og byr på flere solrike uteplasser. Kort vei til marka med flotte turstier, skiløyper og sykkelmuligheter. Kun 10 minutters kjøretur til Tyrifjord Golfklubb, og nærhet til både fiske, bading og båtliv på fjorden. Gangavstand til barnehager, barneskole, nærbutikker og legesenter. Boligen har også en ideell beliggenhet for pendlere med god tilgjengelighet til Oslo.

- Utsiktseiendom
- Pen stand!
- Dobbelgarasje med el-lader
- Hybel i underetg.
- Nydelig utsikt
- Fredelige omgivelser



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	64
Egenerklæring	88
Nabolagsprofil	97
Budskjema	105

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 301 kvm

BRA - e: 48 kvm

BRA totalt: 349 kvm

TBA: 142 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 147 kvm Entré, to soverom, to bod, kjøkken, stue, gang, vaskerom, hall, to bad, badstue og kjellerstue.

1. etasje

BRA-i: 154 kvm Entré, hall, stue, spisestue, peisestue, kjøkken, kjølerom, gang, to soverom, wc, bad og bod.

TBA fordelt på etasje

Kjeller

71 kvm

Garasje/uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 40 kvm Garasje med bod.

TBA fordelt på etasje

Underetasje

27 kvm Terrasse.

1. etasje

44 kvm Terrasse.

Utebod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 8 kvm Utebod.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1232 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på 1 232 kvm med lett skrånende terreng. Pent opparbeidet med plen, gjerde, prydbusker og terrasse. Steinbelagt adkomst til boligen.

Beliggenhet

Øvre Grøndokkvei 9 har en attraktiv og fredelig beliggenhet i den øvre delen av det veletablerte Grøndokka boligfelt, et populært og barnevennlig område i Hole kommune. Eiendommen har nydelig utsikt over Tyrifjorden, og har solrik beliggenhet med lang kveldssol i sommerhalvåret. Området preges av naturskjønne omgivelser og kort avstand til både Steinsfjorden og Tyrifjorden, som begge byr på fine muligheter for bading og båtliv.

Det er kort kjøretur til Storøya hvor en av landets flotteste golfbaner ligger, og rett ovenfor boligfeltet strekker Krokskogen og Nordmarka seg ut med ypperlige tur- og friluftsmuligheter året rundt. Området er svært familievennlig med lekeplasser, friområder og gang- og sykkelvei til barne- og ungdomsskole. Den nye barneskolen nedenfor feltet ble tatt i bruk i 2006, og det finnes både barnehage, legesenter og dagligvarebutikk i nærområdet. Sundvollen sentrum med blant annet Spar-butikk og Sundvollen Hotell med restaurant, ligger kun noen minutter unna.

Det er gangavstand til bussholdeplass i Sundvollen, med svært gode kollektivforbindelser til både Sandvika og Oslo. Reisetiden med bil er ca. 25 minutter til Sandvika og omtrent 35 minutter til Oslo, noe som gjør området attraktivt for pendlere som ønsker å bo landlig og samtidig ha kort vei til byen.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

- Sundvollen barnehage (1-5 år)
- Sundvollen barnehage (1-5 år)
- Elstangen Doremi barnehage (1-5 år)

Barneskole

- Sundvollen oppvekstsenter (1-7 kl.)

Ungdomsskole

- Hole ungdomsskole (8-10 kl.)

Videregående skoler

- Hønefoss videregående skole
- Ringerike videregående skole

Informasjon om tilhørende skolekretser er hentet fra Prognosesenteret som dataleverandør, og tilhørigheten kan årlig endres av kommunen. Dersom skole- og barnehage tilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen for oppdatert informasjon.

Bygningssakkyndig

Bærum Takst og Eiendom AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Velkommen til Øvre Grøndokkvei 9 presentert av Marius Stormfelt v/Aktiv Eiendomsmegling! Fantastisk utsikt over Tyrifjorden med majestetiske fjell i bakgrunnen. Eiendommen ligger fredelig til, med lyden av skogen som eneste bakgrunnsstøy. Hagen er romslig og pent opparbeidet med automatisk vanningssystem, og byr på flere solrike uteplasser. Kort vei til marka med flotte turstier, skiløyper og sykkelmuligheter. Kun 10 minutters kjøretur til Tyrifjord Golfklubb, og nærhet til både fiske, bading og båtliv på fjorden. Gangavstand til barnehager, barneskole, nærbutikker og legesenter. Boligen har også en ideell beliggenhet for pendlere med god tilgjengelighet til Oslo.

- Utsiktseiendom
- Romslig familiebolig
- Nytt kjøkken 2023
- Flere solrike uteplasser
- Dobbelgarasje med el-lader
- Nydelig utsikt
- Ca. 35 min til Oslo
- Nærhet til marka med flotte turstier
- Kun 10 min kjøretur til Tyrifjorden
- Nærhet til barnehager, skoler, nærbutikker
- Fredelige og rolige omgivelser

Boligen første etasje:

Entré:

Boligen har en romslig og velorganisert entré med naturlig lys og plass til garderobeløsning. Her får du en praktisk og ryddig velkomstsone med god oppbevaringsplass for yttertøy og sko – perfekt for både hverdag og gjester.

Stue:

Stuen er et lyst og trivelig oppholdsrom med store vindusflater som gir flott lysinnslipp og en åpen, luftig romfølelse. Gode møbleringsmuligheter gir fleksibilitet i innredningen, og rommet fungerer som boligens naturlige samlingspunkt.

Spisestue:

Delikat spisestue med flott naturlig lys fra store vinduer, som gir en varm og innbydende atmosfære. Her er det rikelig med plass til et stort spisebord, perfekt for både hverdag og festlige anledninger.

Peisestue:

Lun peisestue med stemningsfull peis som gir varme og hygge på kjølige kvelder. Perfekt for rolige stunder og sosialt samvær.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning fra 2023, samt ny induksjonstopp 2025. Profilert hvite fronter gir et tidløst og lyst uttrykk. Benkeplate i laminert spon, praktisk opplegg for oppvaskmaskin og kjøleskap. Integrert mikrobølgeovn, komfyr og kokeplate er på plass, samt en fritthengende ventilator med utblåsning over tak som sikrer godt inneklima under matlaging.

Det er kun de integrerte hvitevarene som følger med. Det gjøres oppmerksom på at hvitevarene er kjøpt for noen år tilbake, og kjøper må forvente slitasje som følge av alder og normal bruk.

Soverom:

I hovedetasjen finner du to romslige soverom. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng, garderobeløsning og nattbord, samt eget privat bad tilknyttet rommet. Det andre soverommet er fleksibelt og kan enkelt tilpasses som barnerom, gjesterom eller kontor – alt etter behov.

Bad:

Delikat baderom med spafølelse, pusset opp 2018. Flislagte vegger og malt himling. Det er innredet med badekar, servantinnredning med heltre servanter og skuffer, samt ett-greps blandebatterier. Videre finnes vegghengt toalett og dusjnisje med glassvegg. Rommet har effektiv ventilasjon med avtrekk i himling og luftespalte ved døren. Flislagt gulv med varme gir en komfortabel og lun atmosfære.

WC:

Separat toalettrom i 1. etasje, praktisk plassert ved entréen. Rommet er utstyrt med gulvmontert toalett og servant med ett-greps blandebatteri, og gir en funksjonell og praktisk løsning for gjester og daglig bruk.

Kjølerom:

Romslig kjølerom som sikrer optimale forhold for oppbevaring av mat og drikke. Perfekt for deg som ønsker ekstra plass til ferske råvarer.

Bod:

Romslig bod som gir ekstra oppbevaringsmuligheter og bidrar til en ryddig bolig.

Terrasse:

Stor og solrik terrasse på 44 kvm med direkte utgang fra kjøkkenet – her får du en fantastisk forlengelse av boligens oppholdsrom. Terrassen byr på rikelig med plass til spisebord, loungegruppe og grill, og gir en unik mulighet til å nyte måltider og avslapning med praktfull utsikt over Tyrifjorden

Boligens underetasje:

Kjellerstue:

Lys og trivelig kjellerstue med god plass til både sofagruppe og tv-løsning. Perfekt som ekstra oppholdsrom eller ungdoms-/lekerom.

Bad:

Baderommet, oppført rundt 2002 har flislagte vegger og malt himling. Det er innredet med dusjnise med glassdør, servant med 2-greps blandebatteri og tilhørende innredning, samt gulvmontert toalett. Effektiv ventilasjon med avtrekk på vegg og luftespalte ved døren. Flislagt gulv med varmekabler. Fra badet er det direkte tilgang til egen badstue.

Badstue:

Badstue med plass til flere personer – perfekt for avkobling etter en lang dag.

Vaskerom:

Vaskerommet i underetasjen er fra byggeåret og har malte vegger og himling. Praktisk benkeplate i laminat, opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel, samt overskap og høyskap for god oppbevaringsplass. Rommet er utstyrt med utslagsvask, hovedstoppekran og vannmåler, i tillegg til varmtvannsbereder. Gulvet har vinylbelegg fra byggeåret, med plastsluk og belegg klemmt under sluket.

Bod:

To praktiske boder med god oppbevaringsplass – perfekt for å holde hjemmet ryddig og organisert.

Soverom:

I underetasjen finner man ett lyst og romslig soverom med fleksible møbleringsmuligheter – plass til både seng, garderobe og nattbord, alt etter behov.

Terrasse:

Innholdsrik og solrik terrasse på hele 27 kvm – et flott uteområde med god plass til både spisegruppe, loungemøbler og grill. Terrassen fungerer som en forlengelse av oppholdsrommet og innbyr til både rolige morgenstunder med kaffekoppen og sosiale sammenkomster på varme sommerkvelder.

Hybelleilighet i underetasjen:

Entré:

Hybelleiligheten har egen entré. Entreen er praktisk utformet med plass til garderobeløsning og oppbevaring av yttertøy og sko. Et lyst og funksjonelt inngangsparti som gir et godt førsteinntrykk og sørger for en ryddig velkomst.

Bad:

Baderommet, oppført rundt 2002 og har flislagte vegger og malt himling. Det er innredet med dusjnische med glassfelt, servantinnredning med ett-greps blandebatteri, og speil med integrert belysning over servant. Gulvmontert toalett, avtrekk på vegg og luftespalte ved døren sikrer god ventilasjon. Flislagt gulv med varmekabler gir ekstra komfort, og sluk i plast fra byggeåret.

Kjøkken:

Kjøkkenet med profilerte hvite fronter fra ukjent årstall og en tidløs benkeplate i tre. Varmtvannsbereder er praktisk bygget inn i innredningen. Det er opplegg for kjøleskap og komfyr, samt ventilator integrert under overskap med avtrekk ut, som sikrer effektiv ventilasjon.

Det er kun de hvitevarene som er listet opp som følger med. Disse hvitevarene følger med: Komfyr og kjøleskap, samt vaskemaskin på badet.

Det gjøres oppmerksom på at hvitevarene er kjøpt for noen år tilbake, og kjøper må forvente slitasje som følge av alder og normal bruk.

Stue:

Innbydende stue med gode møbleringsmuligheter. Rommet har en behagelig atmosfære og fungerer som et naturlig samlingspunkt i boligen.

Soverom med god plass til dobbeltseng og garderobeløsning. Walk in closet er det også for ytterligere garderobeplass.

Sammendrag selgers egenerklæring

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja

Ufaglært arbeid:

- Hvilket år ble jobben fullført?: 2002

Beskrivelse av arbeidet: 2002 Satt opp manglende brannvegg (gipsplater) mot naboens garasje som ble godkjent av kommunen.

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

Svar: Ja

Riss som synes mer eller mindre etter sesong på vegg over kjøkken dør og tilsvarende sted i undre etg. Sprekker i gulvfliser i kjellerstuen da det ikke var lagt ekspansjonsfuge med mulighet for bevegelighet. Setninger på sydvest side av huset utvendig, terrasse, har sunket noen cm. Dette har vært stabilt siden vi flyttet inn i 2002. Vi har satt et nytt nedløp fra takrennen på gjeldende sted (i hjørne på terrassen). Riss pga spenninger i vegg over portal til soveromsgang hoved.etg. Har eksistert siden vi flyttet inn.

- Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

Svar: Ja

Leilighet I u.etg.: Det var ekstreme nedbørsmengder (regn) romjula 2022 som medførte innsig av vann i entre.

- Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Svar: Ja

Faglært arbeid:

- Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Frøiland Bygg Skade AS

Beskrivelse av arbeidet: Tørket i entré. Bytt ut parketten, lister og maling.

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja

Under terrassen utenfor kjøkkenet er det laget en utebod.

- Er tiltaket godkjent av kommunen?

Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

Svar: Ja

2024 Hobbyrom i kjeller ble bruksendret til soverom og er nå godkjent av kommunen.

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

Svar: Ja

Utleieenhet i underetasje med egen inngang, samt utgang til hage.

- Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

Svar: Ja

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja

Utført i både leilighet u.etg og hoved del, siste gang med start februar 2014.

Hybel stue: 40

Hoved soverom : 132

Soverom kjeller: 131

Soverom utleieenhet: 46

Det bemerkes at vi dette året sov med lukket vindu gjennom vinteren

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Svar: Ja

Faglært arbeid:

- Hvilket år ble jobben fullført?: 2006

Firmanavn: Arne Kravik

Beskrivelse av arbeidet: Nytt terrassegulv i hagenivå. Reparert deler av møner.

Ufaglært arbeid:

- Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet ut takstein ved behov, fra 2006 - 2024

- Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Byttet terrassegulv i hovedetasje.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

Svar: Ja

Naboen mot nord har en mur med sluttende fall der det ved store regnfall siver vann langs muren ned på gårdsplassen ved garasjen. Dette har vært slik siden vi flyttet inn.

Innhold

Totalt bruksareal BRA: 349 kvm

BRA-i:

Enebolig:

-1. etasje 147 kvm: Entré, to soverom, to bod, kjøkken, stue, gang, vaskerom, hall, to bad, badstue og kjellerstue.

1. etasje 154 kvm: Entré, hall, stue, spisestue, peisestue, kjøkken, kjølerom, gang, to soverom, wc, bad og bod.

BRA-e:

Enebolig:

-1. etasje 8 kvm: Utebod.

Garasje/Uthus:

1. etasje 40 kvm: Garasje med bod.

Åpent areal:

Enebolig:

-1. etasje 27 kvm: Terrasse.

1. etasje 44 kvm: Terrasse.

Åpen loft / hems er ikke måleverdig på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra rapport med befæringsdato 29.05.2025 utført av Mikkel Degland. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Standard

Selger har fått utarbeidet en tilstandsrapport, dvs. en teknisk gjennomgang av boligen hvor eventuelle avvik, risiko for kjøper og prisoverslag for hva som bør gjøres av oppgradering, er skissert. Se særskilt TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), samt TG2 og TG3 som viser hva som er boligens normale slitasje, alder og type, hva som er avvik fra dette og hva som bør/må utbedres. Rapporten og selgers egenerklæring er en del av salgsoppgaven og må leses nøye før bud inngis. Kjøper overtar ansvaret for de opplysninger som fremkommer av salgsdokumentasjonen, og kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe som burde vært kjent eller som ikke kan anses å ha betydning for avtalen.

Bygningen er iht. tilstandsrapporten støpt plate mot grunn. Yttervegger oppført som bindingsverk, kledd utvendig med stående trepanel. Etasjeskiller av bjelkelag i tre. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takstein.

Les forøvrig mer om byggemåte og den tekniske tilstanden i rapporten.

Det er gitt TG3 på følgende punkter:

Vaskerom u.etc.

- TG3 vurderes da det registreres motfall ved sluk. Tilstandsgrad er vurdert iht. NS3600. En samlet prisvurdering er satt under neste punkt 7.2.3.

- Det er registrert motfall rundt sluk. For rørgjennomføringene mot gulv / belegg er det ingen oppkant. Vannsøl på gulv vil kunne renne inn under belegg. Rommet er brukt

som vaskerom, som igjen begrenser vannsøl på overflatene. TG er satt grunnet observasjoner rundt fallforhold, rørgjennomføringer og alder. Prisvurderingen er satt for å legge nytt belegg med riktig fall for vaskerommet. Dagens løsning fungerer som normalt uten problemer i følge eier.

- Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

Det er gitt TG2 på følgende punkter:

Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

- TG2 vurderes grunnet alder. Se for øvrig mer info i tilstandsrapporten.

Terrengforhold

- TG2 vurderes da terreng ikke har tilstrekkelig fall ut fra grunnmur rundt hele boligen.

Se for øvrig mer info i tilstandsrapporten.

Yttervegger

- TG2 vurderes da det ikke kan registreres musebånd eller tilstrekkelig lufting bak kledning.

Vinduer og ytterdører

- TG2 vurderes for vinduer og dører grunnet alder. Se for øvrig mer info i tilstandsrapporten.

Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

- TG2 vurderes da det registreres svank på mønet grunnet svikt i fundamentering til bærende drager.

Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

- TG2 vurderes for undertaket grunnet alder og for å bemerke at det er registreres noe fuktmerker rundt beslag til ventilasjonsrør mot undertak. Se for øvrig mer info i tilstandsrapporten.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

- Ved inspeksjon med lykt fra trappen registreres det fuktmerker rundt rørgjennomføringer til undertaket. Se for øvrig mer info i tilstandsrapporten.

Balkonger, verandaer og lignende

- TG2 vurderes da rekkverk ikke tilfredstiller dagens forskriftskrav.

Bad 1.etg. Overflate vegger og himling

- TG2 vurderes da det er plassert vindu av tre i våtsonen over badekar.

Vaskerom u.etg. Overflate vegger og himling

- TG2 vurderes grunnet alder. Se for øvrig mer info i tilstandsrapporten.

Bad u.etg. (hoveddel):

- TG2 vurderes grunnet alder for baderommet. Se for øvrig mer info i tilstandsrapporten.

Bad u.etg (hybel):

- TG2 vurderes grunnet alder for baderommet. Se for øvrig mer info i tilstandsrapporten.

Kjøkken 1.etg. Kjøkken 1.etg.

- TG2 vurderes grunnet alder på vann- og avløpsrør til kjøkkenet.

Kjøkken u.etg. (hybel) Kjøkken u.etg. (hybel)

- TG2 vurderes grunnet alder på vann- og avløpsrør til kjøkkenet og generell slitasje for kjøkkeninnredningen.

Deler av u.etg. Gulvets overflate

- TG2 vurderes da det er observert hulrom / bom under gulvflis og sprekkdannelser i flisene utenfor baderom u.etg. (hoveddel). I følge eier har sprekke vært slik siden 2008, pga. manglende fleksibel fuge. Det er målbare skjevheter i etasjen. Årsak til skjevhetene er ikke kjent, mulig tidligere setning i bygget. Se for øvrig mer info i tilstandsrapporten.

Deler av u.etg. Fuktmåling og ventilasjon

- Etasjen har noen vegger under bakkenivå som er utlektet fra grunnmuren. Oppbygning som multielementmur fra byggeår. Konstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Dette sammen med dreneringens alder tilsier risiko for fuktskader i konstruksjonen. Ved hulltakning fremkommer det tegn på multimur med skumisolasjon. Denne typen konstruksjon er å anse som en risikokonstruksjon med tanke på fukt.

WC og innvendige vann- og avløpsrør

- Vann- og avløpsrør har passert mer enn halvparten av forventet levetid.

Varmtvannsbereder

- TG2 vurderes da berederen har passert sin forventede levetid.

Ventilasjon

- TG2 vurderes da det er registrert manglende tetting rundt isolerte ventilasjonsrør på loft. Ventilasjonsrør på kaldtloft bør være tilstrekkelig isolert og tettet hele veien for å unngå kondens.

Se supplerende tekst i tilstandsrapporten, samt seglers egenerklæringsskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Kjøper overtar ansvar og risiko for dette.

Innbo og løsøre

Vi viser til liste fra Norges Eiendomsmeglerforbund som gjelder fra 01.01.2020 angående løsøre og tilbehør.

Medfølger: Fryseboks i kjellerbod

Leilighet u.etg: Hvitevarer (komfyr, kjøleskap) og vaskemaskin på badet.

Medfølger ikke: Liste med spotlight til 2 store bilder i tv-stuen og i hall.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Oppgraderinger utført de siste årene:

2013:

- Stuer: Pusset opp og malt stuer, Installert downlights under loft. Elektrisk oppdatert iht. gjeldende krav.

2018:

- Soverom i hovedetg: Begge soverom, samt hall renover, malt, lagt ny parkett og installert downlights Bad i hovedetg. Revet og bygget opp fra grunnen med Gessi armatur og regndusj, Ravak bad og dusjvegger, samt downlights. Skiftet vindu

2022:

- Hybel: Malt, lagt ny parkett i soverom, hall og bod. Installert garderobe i bod.

2023:

- Kjøkken: Fornyet møblement, skiftet benkeplate og vask, samt armatur. Installert LED under skap. Lagt ny parkett.

2025:

- Ny varmepumpe installert

Parkering

Eiendommen har dobbelgarasje med tilhørende bod. Det er montert El-bil lader. Stor gårdsplass gir god plass til parkering for flere biler.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i

forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Boligen har varmekabler på bad, hall, soverom og kjellerstue i underetasjen, samt på toalettrom, entré og bad i hovedetasjen. To stk peiser i stuen. En i Peisestua og en i Spisestua. Det er også nylig installert varmepumpe av typen Panasonic CS-HZ25ZKE-H (installert ny 2025). Øvrig oppvarming skjer med panelovner.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning, følger dette heller ikke med.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 10 490 000

Omkostninger kjøper

10 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

262 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

263 640 (Omkostninger totalt)
280 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
283 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

10 753 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)
10 770 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
10 773 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Kommunale avgifter

Kr 34 272 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er kr 34 272,- for 2025.

Fordeling:

- Vann og avløp kr 19 140,- (beløpet fordeles på tre terminer i løpet av året)
- Renovasjonsgebyr kr 9 132,-
- Veiavgift: ca. kr 800,- per år (betales via en privat app til Dronningveien SA)

Nåværende eier har et strømforbruk som tilsvarer ca. 37.800 kwh. pr. år.
Boligen har en årlig forsikringspremie på kr 11 588 gjennom IF forsikringsselskap.
Boligen er tilknyttet Fiber som leverandør av kabel-tv og har avgift på kr 900 pr. mnd.
Tv-tuner/dekoder medfølger dersom abonnementet fortsatt ønskes.
Boligen er tilknyttet Veri Sure alarmselskap som koster kr 6 600 pr. år. Abonnementet følger med. Det betales inn kr 900 hver høst til Gartner Terje Sørдал for å tømme rørene til automatisk vanningsanlegg ihagen.

Utgiftene er basert på nåværende eiers forbruk og avtaler.

Informasjon om eiendomsskatt

Det er pt ikke fastsatt eiendomsskatt i kommunen.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 782 907 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 7 131 629 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

25 % av markedsverdi opptil 10 millioner 70 % av overskytende beløp.

Regel for sekundærbolig:

100% av markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 202, bruksnummer 91 i Hole kommune. Gårdsnummer 209, bruksnummer 89 i Hole kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

Det er tinglyst følgende servitutter på eiendommen:

- Dagboknr 2718, tinglyst 10.05.1985, type heftelse: Erklæring/avtale

Forklaring: Eiendommen må kobles til offentlig avløp når en slik ledning blir lagt i nærheten, selv om det nå er privat løsning. Alle kostnader ved tilkobling og eventuell frakobling av septiktank betales av eiendomseieren. Eier må også betale avgifter til

kommunen for kloakk og renseanlegg. Kommunen har rett til å inspisere anlegget, men er ikke ansvarlig for skader som skyldes tilbakeslag i ledningene, med mindre det skyldes kommunens feil. Denne avtalen tinglyses på eiendommen.

- Dagboknr 6312, tinglyst 22.10.1990, type heftelse: Erklæring/avtale

Forklaring: Eier av eiendommen gnr. 202, bnr. 91, godkjenner at naboen (gnr. 202, bnr. 90) bygger en støttemur på grensen mellom eiendommene, tilpasset terrenget.

Naboen kan også forlenge taket sitt over muren. Denne avtalen tinglyses på min eiendom.

- Dagboknr 659, tinglyst 31.01.1986, type heftelse: Erklæring/avtale

Forklaring: Eiendommen må kobles til offentlig avløpsnett når ledning blir tilgjengelig i rimelig avstand, selv om privat løsning er godkjent i dag. Alle kostnader ved tilkobling og frakobling av septiktank dekkes av eieren. Avløpsanlegg må følge kommunens tekniske krav. Eier betaler avgifter til kommunen for kloakk og renseanlegg.

Kommunen har ikke ansvar for skader ved tilbakeslag, med mindre det skyldes kommunens feil. Teknisk etat kan inspisere ledningsanlegget. Denne avtalen tinglyses på eiendommen og kan ikke slettes uten kommunens samtykke.

Servituttene vil følge eiendommen. Kjøpers bank vil få prioritet etter ovennevnte heftelser og servitutter.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for på eiendommen datert 30.11.1998 og ferdigattest på bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel datert 20.02.2025. Disse kan fås ved henvendelse til megler.

Følgende tiltak er ikke byggemeldt:

- Tilbygg av utebod under terrassen. Konsekvens kan være at kommunen ber en tilbakeføre det slik det var før oppføringstidspunkt. Kjøper overtar ansvar og risiko for dette videre.

Det foreligger ferdigattest for garasjen 2002.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke lenger utstedes ferdigattest på tiltak det er søkt om før 1998 jf. plan- og bygningsloven § 21-10. Kommunen vil ikke kreve ferdigattest for disse tiltakene og vil avvise eventuelle søknader. Bestemmelsen innebærer ikke at tiltak med manglende søknad blir lovlige, men at man ikke trenger å avslutte gamle byggesaker. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadsppliktige tiltak som gjøres etter plan- og bygningsloven.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

30.11.1998.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via kommunal vei.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til boligen.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse (1 235 kvm) i henhold til reguleringsplan Grøndokkveien boligfelt datert 12.09.1985 med tilhørende reguleringsbestemmelser.

Kommunedelplan Sundvollen

Planid: 201309

Plantype: Kommunedelplan

Planstatus: Endelig vedtatt arealplan

Lovreferanse: Pbl. 2008

Planbestemmelser: Med bestemmelser som egen tekst

Selger opplyser at gjerdet i søndre del mot Dronningveien står utenfor tomtegrensen.

Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Adgang til utleie

Utleieenheten er godkjent som separat boenhet, og kan lovlig leies ut.

Det gjøres oppmerksom på at det er krav til forsvarlige radonnivåer ved utleie. Selger opplyser om at det har blitt utført radonmåling sist i 2014.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis

noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken

11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 55 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke oppgjørshonorar kr 7 500,- og visninger kr 4 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag.

Ansvarlig megler

Marius Stormfelt
Fagansvarlig/Partner/Eiendomsmegler
marius.stormfelt@aktiv.no
Tlf: 917 14 855

Ansvarlig megler bistås av

Marius Stormfelt
Fagansvarlig/Partner/Eiendomsmegler
marius.stormfelt@aktiv.no
Tlf: 917 14 855

Kristoffer Stormfelt
Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
kristoffer.stormfelt@aktiv.no
Tlf: 976 09 113

Oppdragstaker

Stormfelt & Co AS, organisasjonsnummer 936649734

Jongsåsveien 2A, 1337 SANDVIKA

Salgsoppgavedato

22.02.2026







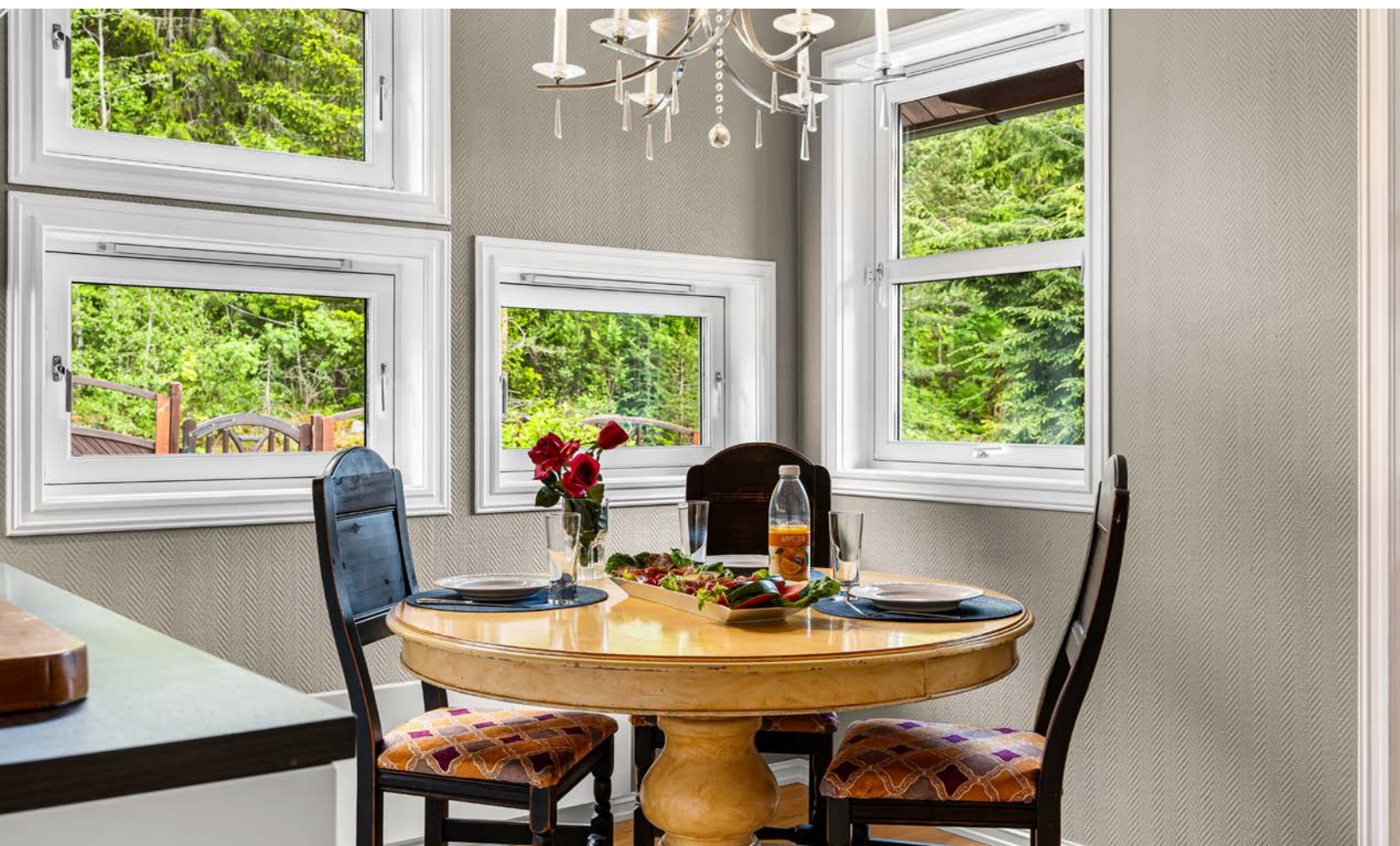


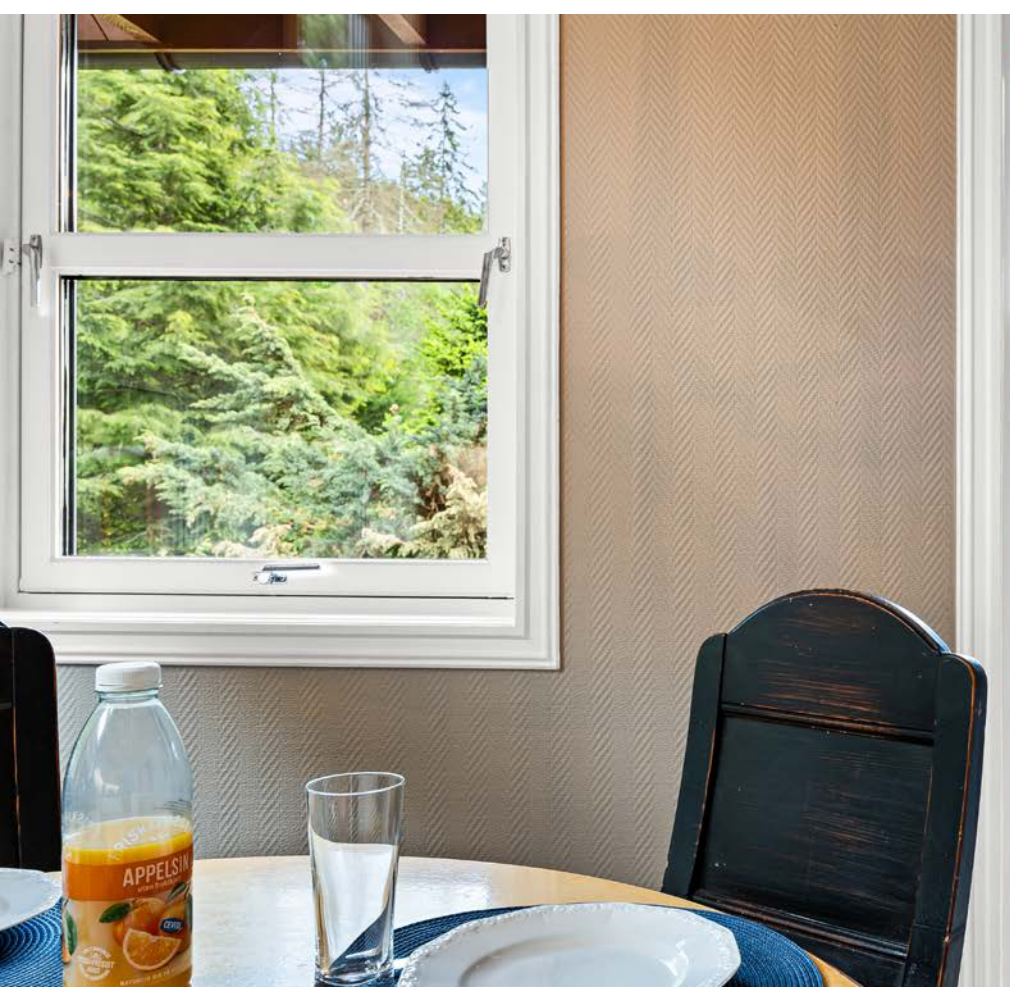
Selveier enebolig (med hybel/leilighet)







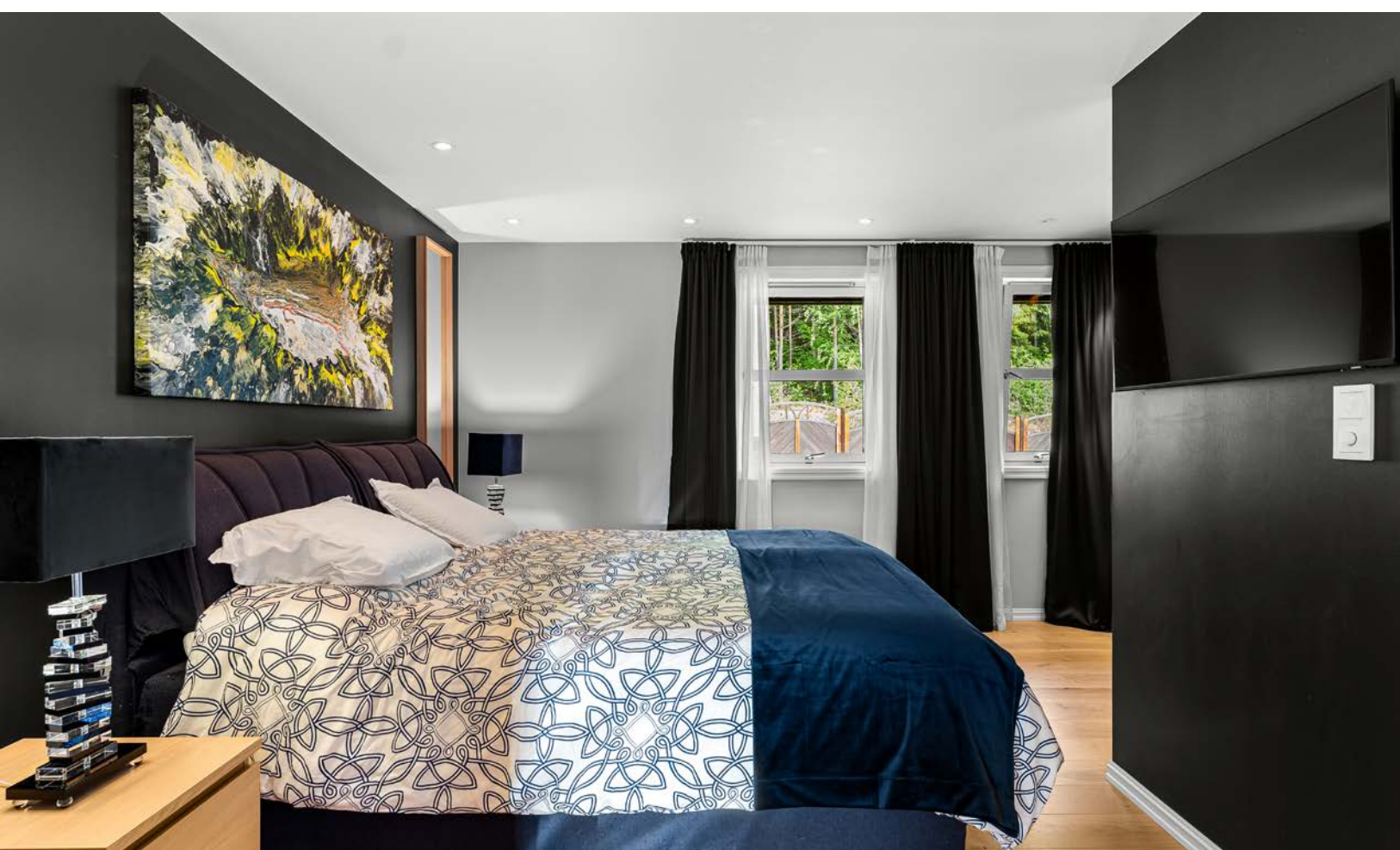








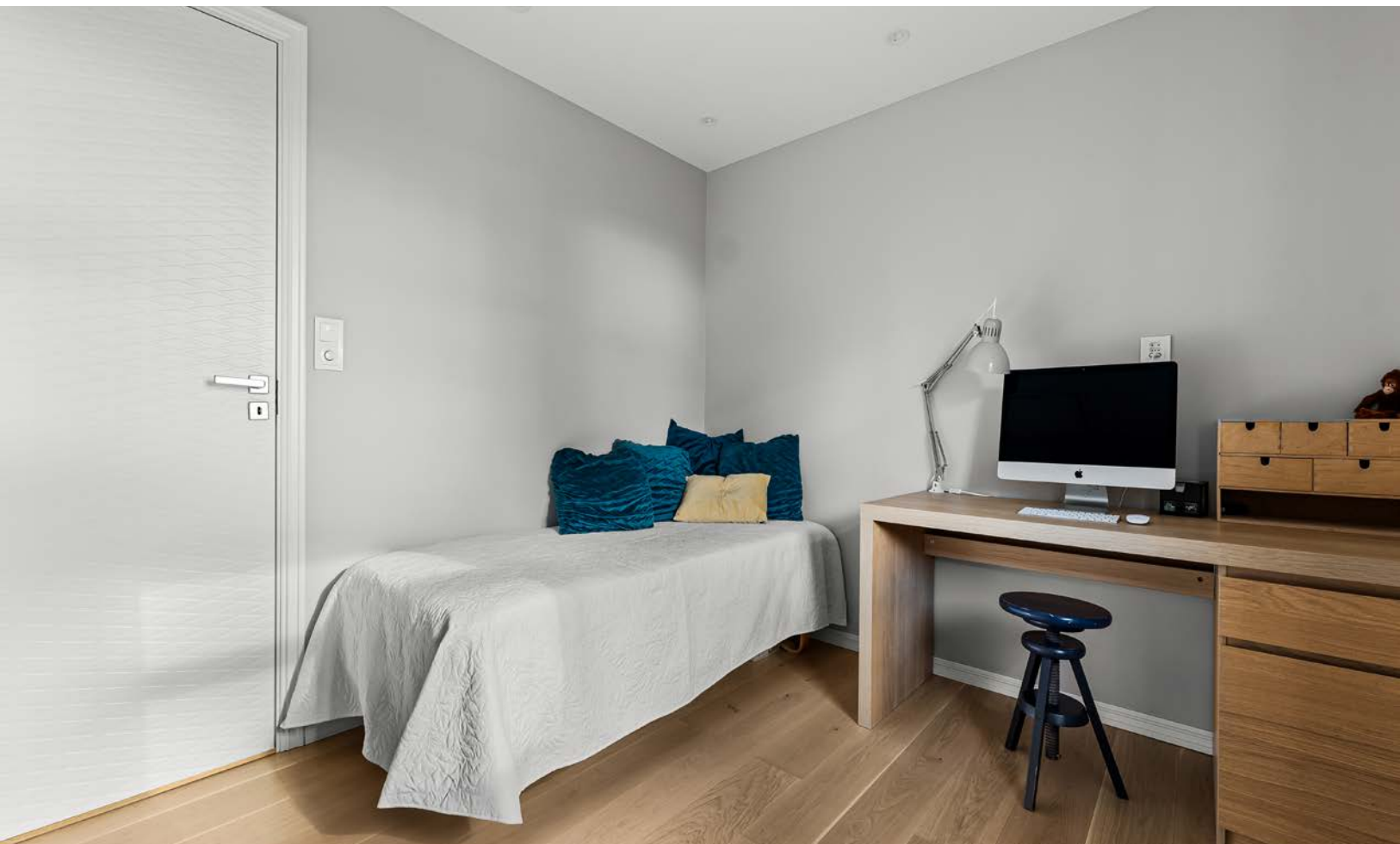














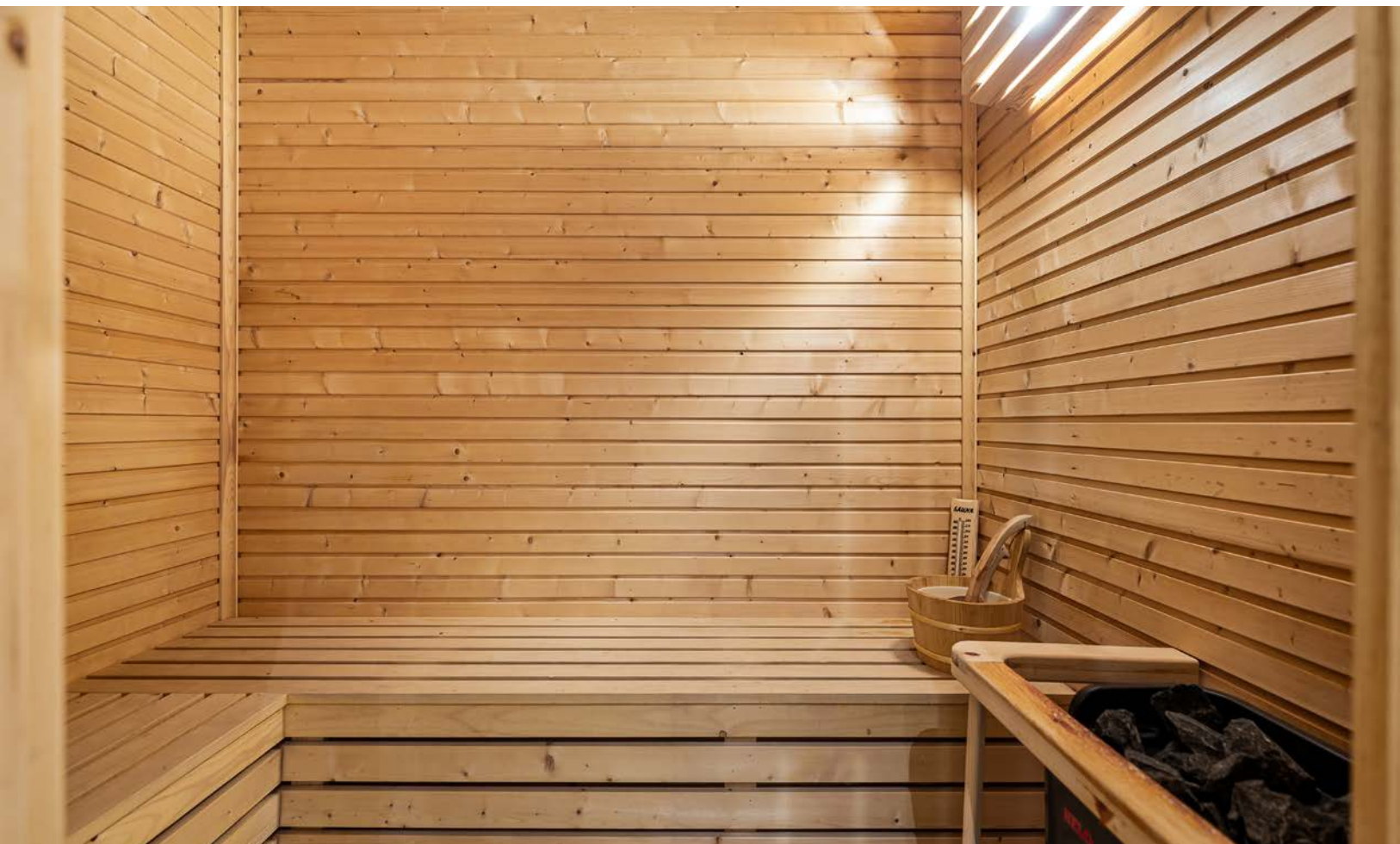






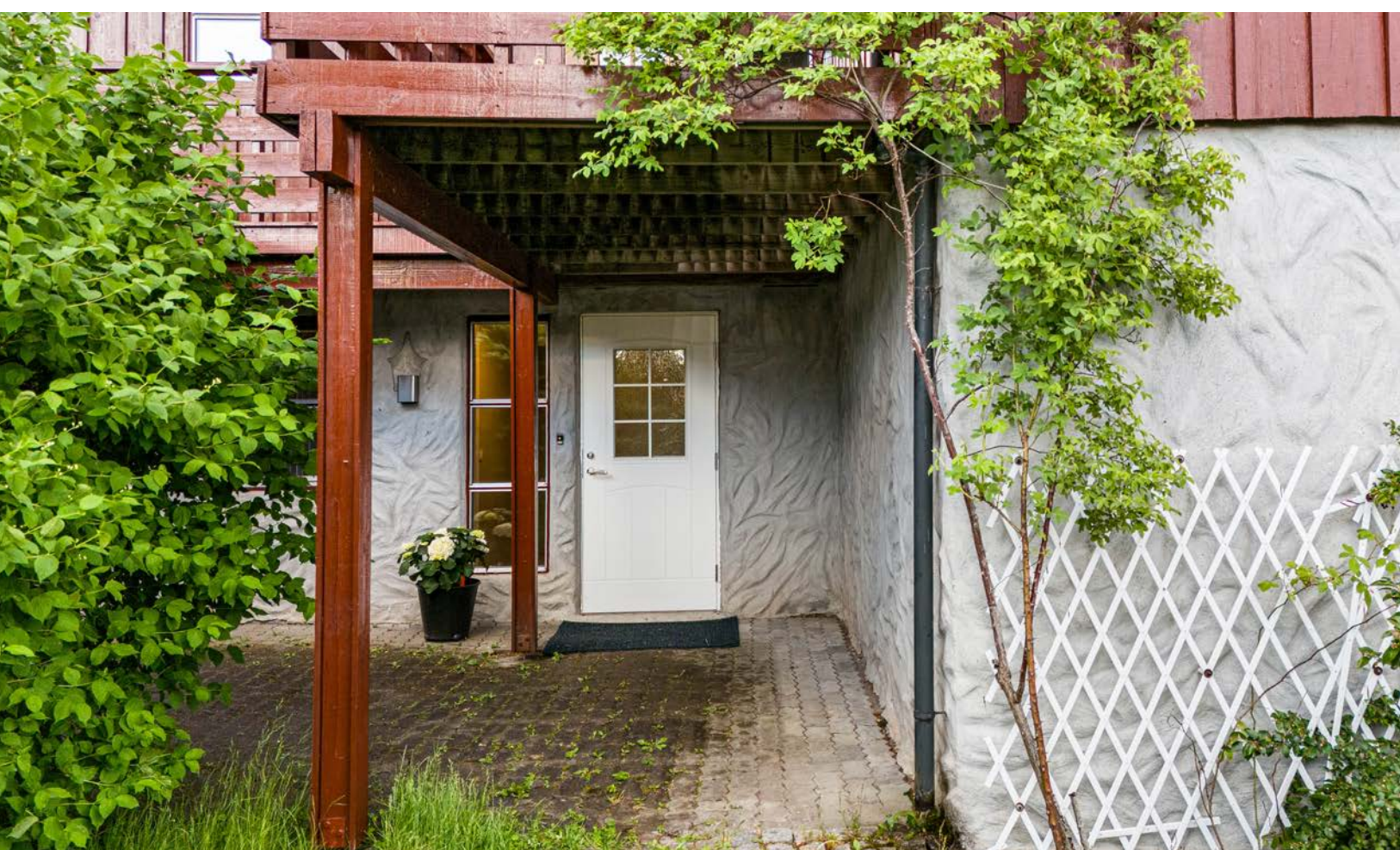
Selveier enebolig (med hybel/leilighet)
Underetasie

















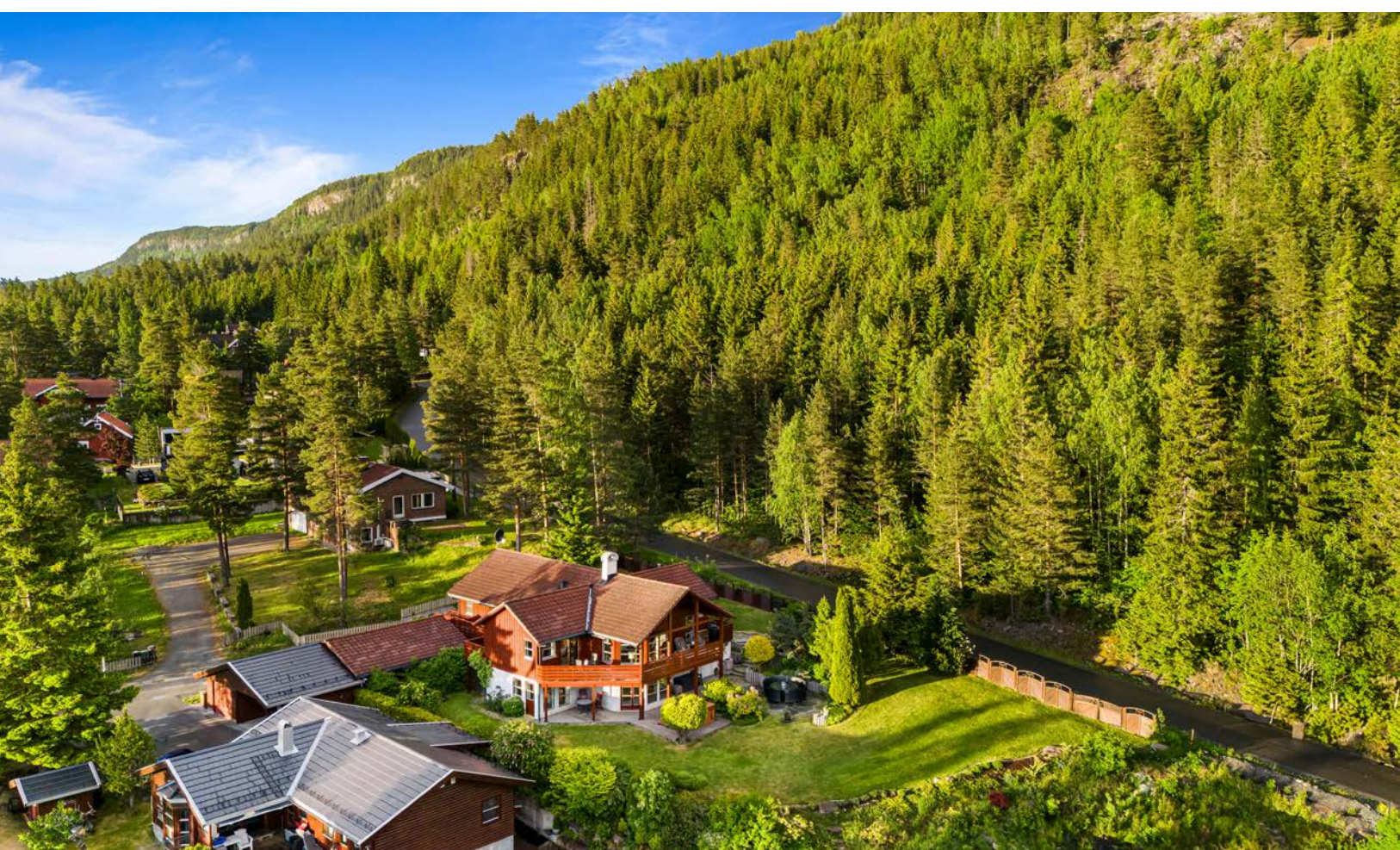








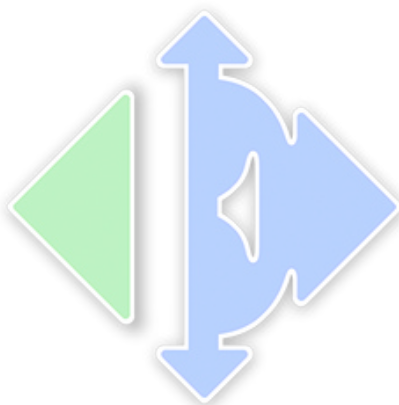






Vedlegg

Selveier enebolig (med hybel/leilighet)
Øvre Grøndokkvei 9
3531 KROKKLEIVA



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
3	TG 1	Ingen vesentlige avvik
23	TG 2	Vesentlige avvik
2	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Mikkel Degland
Dato:31/05/2025

Belsetveien 78
Rykkinn 1348
93624183
mikkel@btakst-eiendom.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte taksmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som taksmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om taksmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på taksmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på taksmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:202, Bnr: 91
Hjemmelshaver:	Evy Jeanette Stenmark og Knut Ingar Stenmark
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	Selveier tomt 1 232 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Adkomst fra offentlig vei.
Vann:	Offentlig via privat stikkledning
Avløp:	Offentlig via privat stikkledning
Regulering:	Reguleringsbestemmelser er ikke fremlagt.
Offentl. avg. pr. år:	Ikke opplyst om.
Forsikringsforhold:	Ikke relevant
Ligningsverdi:	
Byggeår:	1987

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	28.05.25
Forutsetninger:	Boligen ble kontrollert på dagtid. God tilkomst til vurderte bygningsdeler. Møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringen. Befaring og tilstandsrapporten baserer seg på overfladiske observasjoner (nivå 1) og enkelte destruktive inngrep (hulltagning) blir foretatt hvis det er aktuelt. Gulv og vegger er ikke kontrollert på steder det var møblert / tildekket på befaringsdagen.
Oppdragsgiver:	Evy Jeanette Stenmark og Knut Ingar Stenmark
Tilstede under befaringen:	Evy Jeanette Stenmark, Knut Ingar Stenmark og Mikkel Degland (tlf.:93624183)
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3

OM TOMTEN:

Lett skrånet tomt, pent opparbeidet med plen, gjerde, prydbusker og terrasse. Stenbelagt adkomst til boligen ifølge eier.

OM BYGGEMETODEN:

Støpt såle mot grunn. Grunnmur som multielementmur.
Yttervegger oppført som bindingsverk, kledd utvendig med stående trepanel.
Etasjeskille av bjelkelag i tre.
Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Stor enebolig med utleiedel i underetasjen. Det forekommer noe knirk og mindre skjevheter i etasjeskillere for boligen, som vil være normalt med tanke på alder. For de flislagte gulvene i andre rom registreres det hulrom / bom, samt noe sprekkdannelse som kan være tegn på manglende vedheft til underlaget. Baderom i u.etg. har behov for oppgradering grunnet alder. Normale oppgraderinger av kosmetisk / overflatemessig art bør alltid påregnes ved overtagelse av brukt bolig og er således ikke kommentert. En del konstruksjoner og bygningskomponenter er fra byggeåret og er i den stand man kan forvente alder tatt i betraktning. Det vises for øvrig til beskrivelse med tilhørende intervaller for utskifting / vedlikehold som er en indikasjon på forventet behov for fornyelse. Dokumentasjon på utførelse for de enkelte konstruksjoner er ikke forevist med mindre annet er opplyst.

ANNET:**OPPVARMING:**

Varmekabler på alle bad, samt oppholdsrom og hall i kjeller. Peiser i 2 stuer. Øvrig oppvarming med panelovner.

ROMHØYDER:

Loft / hems: 1,43m - 2,06m
Etasje 1: 2,33m - 3,72m.
Underetasje: 2,28m - 2,44m.

DOKUMENTKONTROLL:

2002

Det er fremlagt fakturaer og tilbud for baderommene i underetasjen.

2018

Det er fremlagt dokumentasjon / sjekklister for baderommet i 1.etg.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**VEGGER:**

Fliser på badene.
Malte overflater i øvrige rom.

TAK/HIMLING:

Malte overflater i alle rom.

GULV:

Fliser på badene, entré, wc, hall, kjellerstue.
Vegg til vegg teppe gang og bod.
Vinylbelegg i vaskerom, kjøkken og stue u.etg.
Parkett / laminat i øvrige rom.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Andre rom i boligen med normal bruksslitasje, med enkelte sår/hakk/rift i overflater som forekommer. Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering. Det vises for øvrig til detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

2002 Utvendige vinduer - Montert elektrisk styrte markiser utenfor stuvinduer. Vaskerom - Installert skap og benk. Kjellerstue og hall - Støpt og lagt varmekabler, samt lagt fliser, malt vegger. Elektrisk oppdatert iht. gjeldende krav. Bad i kjeller - Helrenovert, støpt og lagt varmekabler, fliselegging, nytt tak med downlights. Elektrisk oppdatert iht. gjeldende krav. Soverom i kjeller - Støpt og lagt varmekabler og parkettgulv, samt malt vegger. Elektrisk oppdatert iht. gjeldende krav. Bad i hybel - Helrenovert, støpt og lagt varmekabler, fliselegging. Elektrisk oppdatert iht. gjeldende krav. Kjøkken i hybel - Skiftet ut varmtvannstank og renovert møblement. Hagen - Installert Spa/Boblebad i hagen, med egen kurs fra elskap. Lagt terrassegulv.

2003 Garasje- Brannsikring: Gips på vegger mot nabo. Hage - Installert vanningsanlegg i 5 soner. Hus malt. Laget utebod under terrasse foran kjøkken.

2005 Kjølerom - Skiftet kjøleaggregat til kjølerom

2006 Tak - Vasket og rengjort. Pipe slammet

2007 Hybel - Renovert og malt. Skiftet fronter og benkeplate på kjøkken.

2011 Stue - Skiftet vindu i balkongdør

2012 Hus - Malt

2013 Stuer - Pusset opp og malt stuer, Installert downlights under loft. Elektrisk oppdatert iht. gjeldende krav. Loft/Hems - Pusset opp og malt. Lagt laminat på gulv. montert "persiener" på utsiden av loftsetasjen inne. LED belysning over «persiener». Trappehus - Pusset opp og installert lys i trappehus. Garasje - Installert egen kurs for billader i garasjen.

2014 Hage Fjernet 26 trær på tomten, frest bort stubber. Skiftet gjerde.

2018 Soverom i hovedetg. - Begge soverom, samt hall renovert, malt, lagt ny parkett og installert downlights. Bad i hovedetg. - Revet og bygget opp fra grunnen med Gessi armatur og regndusj. Revet bad og dusjvegger, samt downlights. Skiftet vindu.

2020 Tak Vasket og rengjort. Pipe slammet. Hus malt.

2022 Hybel Malt, lagt ny parkett i soverom, hall og bod. Installert garderobe i bod. Ute - Skiftet all utebelysning til Philips Hue.

2023 Kjøkken Fornytt møblement, skiftet benkeplate og vask, samt armatur. Installert LED under skap. Lagt ny parkett

2024 Kjølerom - Skiftet kjøleaggregat. Kjøkken - Skiftet induksjons komfyrtopp. Garasje - Malt. Hybel - Skiftet ytterdør.

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Etasje 1	154			44	149	5
Underetasje	147	8		27	131	16
SUM BYGNING	301	8		71	280	21
SUM BRA	309					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje med bod		40				
SUM BYGNING		40				
SUM BRA	40					

BRA-i:

Etasje 1: entré, wc, hall, spisestue, kjøkken, peisestue, stue, bod, kjølerom, gang, 2 stk soverom og bad.

Underetasje: entré, 2 soverom, 2stk bod, kjøkken, stue, gang, vaskerom, hall, 2 stk bad, badstue og kjellerstue.

BRA-e:

Underetasje: utebod.

MERKNADER OM AREAL:

Åpen loft / hems er ikke måleverdig på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940.

Terrasse- og balkongareal TBA, er medregnet for terrasser og verandaer tilhørende boligen.

Garasje med bod er tatt med i beregningen som BRA-e, eksternt bruksareal.

Utebod under veranda er tatt med i beregningen som BRA-e, eksternt bruksareal.

Arealmålingen er utført med laser. Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre. Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet.

GARASJE / UTHUS:

Dobbelgarasje med bod. Elektriske leddporter. Lading for elbil.

Garasjen er satt opp med bindingsverk på ringmur, kledd med utvendig liggende kledning. Saltak av trekonstruksjonen tekket med takstein.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Mikkel Degland

Byggmester, Byggingeniør og Takstmann



Bærum Takst og Eiendom

31/05/2025

Mikkel Degland

1. Grunn og fundamenter**TG 2** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. På befaringsdagen ble det ikke registrert noen tegn til setninger i bygningen, foruten søylepunkt ved veranda som har sunket noe ned.

Grunnmur er besiktiget uten at det er funnet vesentlige avvik i form av sprekker/riss.

Drenering er antatt fra byggeåret. Innvendige vegger mot terreng er bygget opp med skumisolasjon (sandwichelementer), det er derfor ingen mulighet til å kontrollere fukt i konstruksjonene mot terreng og tilstandsgrad vurderes iht. alder og utvendige observasjoner for drenering.

Det er ikke mulig å vurdere dreneringen med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktelse. Det kan være flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc.) som kan ha negativ betydning.

TG2 vurderes da forventet levetid til dreneringen har passert. Det registreres knotteplast som mangler topplast / klemlist mot grunnmur. På noen plasser er ikke knotteplasten synlig. Fundament til søylepunkt ved takutstikk har sunket noe ned, det fremkommer på takkonstruksjonen ved stue / loft og utover veranda.

Merknader: Forventet levetid for drenering er 30 år.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke i følge eier.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Lett skrånet tomt rundt boligen, opparbeidet med gressplen og beplantning. Stenbelagt adkomst. Terrengfall ble visuelt undersøkt og terrenget er skrånende på hver side av boligen og deler av terrenget har fall mot bygningen. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på konstruksjonen.

TG2 vurderes da terreng ikke har tilstrekkelig fall ut fra grunnmur rundt hele boligen.

Det bør etableres fall i terreng bort fra grunnmur, påse at dette blir etablert rundt hele huset. Beplantning/trær med røtter bør fjernes mot grunnmur.

Merknader: Fallforholdet rundt boligen bør være på 1:50 opptil en 3 meters avstand fra boligen.

2. Yttervegger**TG 2** 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Yttervegger oppført som bindingsverk.

Utvendige flater av malt stående trepanel. Kledningen og overflatene ble visuelt undersøkt og kontrollert på kjente utsatte steder. Det er ikke påvist lufting eller musebånd under kledningen.

Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringdagen.

TG2 vurderes da det ikke kan registreres musebånd eller tilstrekkelig lufting bak kledning.

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Vinduer med rammer/karm av treverk og 3-lags isolerglass fra byggeår.

Isolert ytterdør fra byggeår med profilert overflate og glassfelt.

Terrassedører fra byggeår i rammer/karmer av treverk og 3-lags isolerglass.

Ett glass er skiftet ut for terrassedør i stue 1.etg.

Vinduer og ytterdører ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen. Ikke avdekket øvrige skader eller svekkelser under besiktigelsen. Punkterte glass er bare synlige under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

TG2 vurdere for vinduer og dører grunnet alder. Det bør vurderes å montere utvendig vannbrett og beslag for vinduene ned mot terreng / grunnmur i u.etg.

Merknader: Forventet levetid for vinduer og ytterdører med glass er 40 år.

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det er påvist ventileringsluftering.

Saltak av trekonstruksjoner tekket med takstein, visuelt undersøkt fra bakkeplan.

For den delen av konstruksjonen som går ut over veranda ved peisestue registreres det svank på mønet. Dette er antagelig grunnet svikt i fundamentering til bærende stolpe for utragende bærebjelke for taket. I følge eier har det sett slik ut i flere år og ikke vært endringer etter at nedløp med nytt dreneringsrør ble lagt vekk fra fundamentering for stolpen.

TG2 vurderes da det registreres svank på mønet grunnet svikt i fundamentering til bærende drager.

Merknader:

TG 2 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra byggeår

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og ytterteking.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taket er tekket med betongtakstein, taket er kun besiktiget fra bakkenivå og innvendig loft stående i loftstrapp. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser ved taksteinen som kan ha negativ innvirkning på bygningen.

Det anbefales å gjøre ytterligere undersøkelser på taket, da det ikke er sikkerhetsforsvarlig å inspisere tak på befaringsdagen. Det kan forekomme avvik eller detaljer som ikke er synlig fra bakkenivå.

TG2 vurderes for undertaket grunnet alder og for å bemerke at det er registreres noe fuktmerker rundt beslag til ventilasjonsrør mot undertak. Det anbefales å holde dette under oppsyn ved store nedbørsmengder.

Merknader: Alle tak bør generelt inspiseres hver vår og høst for å vurdere tilstanden og vurdere tiltak.

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.
Det er påvist ventiler av yttertaket.

Kaldtloft med adkomst fra loftstrapp på soverom i 1.etg.
Loftet er kun besiktiget fra loftstrapp, da rommet ikke har gangbart gulv.

TG2:

Ved inspeksjon med lykt fra trappen registreres det fuktmerker rundt rørgjennomføringer til undertaket. Nærmere undersøkelser og tiltak bør påregnes grunnet alder på tekkingen.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.
Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Balkong ved inngangsparti til boligen i 1.etg.
Delvis overbygget veranda med utgang fra kjøkken og stue 1.etg.
Platting i u.etg. i treverk med jacuzzi.

TG2 vurderes da rekkverk ikke tilfredstiller dagens forskriftskrav.

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Bad 1.etg.

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

Baderom fra 2018 i følge eier.

Flislagte vegger og malt himling. Innredet med badekar, servantinnredning med hesløypte servanter og skuffer i innredning. Ett-greps blandebatterier. Vegghengt toalett. Dusjnische med glassvegg. Avtrekk i himling og luftespalte ved døren.

Det ble ikke observert noen sprekkdannelser, riss eller unormale skader på overflatene på befarringsdatoen.

Det bemerkes at det er plassert et vindu av tre i våtsonen over badekar. Det anbefales at vinduet tildekkes av sprutsikkert glass/plast.

TG2 vurderes da det er plassert vindu av tre i våtsonen over badekar.

Merknader:

TG 1 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med varme i følge eier. Fall til sluk registrert og 25mm fra topp sluk til topp flis ved skyvedør.

Det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk, ikke avdekket hulrom under fliser eller øvrige svekkelser under besiktigelsen.

Merknader:

TG 1 7.1.3 Membran, tettesjikt og sluk

Membranen er fra 2018 i følge eier.

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverkøy.

Hjemmelshaver opplyser at badet ble pusset opp med ny membran i 2018. Slukrenne i dusj, ingen synlig slukmansjett. Sluk under badekar tilgjengelig via lufteventil mot dusj, det registreres tegn på membran under klemring, men klemringen er dekket av støp / flislim. Det er derfor ingen mulighet til å vurdere om membran / mansjett er klemt i sluk.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Det ble utført fuktsøk med pigger direkte i svill i boret hull i tilstøtende rom (soverom mot våtsone) og gjort fuktsøk uten å få unormale verdier.

Merknader: Forventet levetid for membran er 20 år.

7.2 Vaskerom u.etg.

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
 Det er ventiler som kan åpnes.

Vaskerom fra byggeåret i underetasjen. Malte overflater vegger og himling.
 Benkeplate i laminat. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommet. Overskap og høyskap. Utslagsvask. Hovedstoppekran og vannmåler. Varmtvannsbereider.
 Det er etablert en klessjakt fra 1.etg. gang og ned til vaskerom med luke i himlingen.
 Det ble ikke observert noen sprekkeformasjoner, riss eller unormale skader på overflatene på befæringsdatoen.

TG2 vurderes grunnet alder. Vegger synes å oppfylle tiltenkt funksjon da vaskerommet ble bygget, men TG er gitt utifra alder, tilstand, gjenværende brukstid, ukjent underlag/oppbygging og manglende garantier.

Merknader:

TG 3 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
 Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
 Det er ikke påvist knirk i gulvet.
 Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Vinylbelegg fra byggeåret. Det registreres fall mot sluk og 32mm fra topp sluk til topp vinyl ved terskel.

TG3 vurderes da det registreres motfall ved sluk. Tilstandsgrad er vurdert iht. NS3600. En samlet prisvurdering er satt under neste punkt 7.2.3.

Merknader:

TG 3 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra byggeår
 Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
 Det er muligheter for å rengjøre sluk.
 Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
 Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Sluk i plast fra byggeår, med belegg klemt under sluk.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Det ble ikke utført hulltakning med fuktsøk i tilliggende konstruksjoner, da rommet kun er brukt som vaskerom, som begrenser vannsøl på overflatene.

TG3 vurderes da det er registrert motfall rundt sluk. For rørgjennomføringene mot gulv / belegg er det ingen oppkant. Vannsøl på gulv vil kunne renne inn under belegg. Rommet er brukt som vaskerom, som igjen begrenser vannsøl på overflatene. TG er satt grunnet observasjoner rundt fallforhold, rørgjennomføringer og alder. Prisvurderingen er satt for å legge nytt belegg med riktig fall for vaskerommet. Dagens løsning fungerer som normalt uten problemer i følge eier.

Merknader: Forventet levetid for membran / vinylbelegg er 20 år.

7.3 Bad u.etg. (hoveddel)

TG 2 7.3.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
 Det er ventiler som kan åpnes.

Baderom fra rundt 2002 i følge eier.
 Flislagte vegger og malt himling. Dusjnise med glassdør. Servant med 2-greps blandebatteri og innredning.
 Gulvmontert toalett. Avtrekk på vegg og luftespalte ved døren.
 Tilgang til badstue.

Det ble ikke observert noen sprekkdannelser, riss eller unormale skader på overflatene på befarringsdatoen.

TG2 vurderes grunnet alder for baderommet. Vegger synes å oppfylle tiltenkt funksjon da badet ble bygget, men TG er gitt utifra alder, tilstand, gjenværende brukstid, ukjent underlag/oppbygging og manglende garantier.

Merknader:

TG 2 7.3.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er påvist sprekker i fuger.
 Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
 Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
 Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
 Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.
 Det er ikke påvist knirk i gulvet.
 Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med varme. Fall til sluk registrert og 5mm fra topp sluk til topp flis ved terskel. Fall er vurdert som ikke tilfredsstillende.

TG2: Gulv synes å oppfylle tiltenkt funksjon da badet ble bygget, men TG er gitt utifra alder, tilstand, gjenværende brukstid, ukjent underlag/oppbygging og manglende garantier. Fall er vurdert som ikke tilfredsstillende. Det registreres hulrom og bom under flisene, samt sprekker i fug mellom gulv og vegg.

Merknader:

TG 2 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2002 i følge eier
 Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
 Det er muligheter for å rengjøre sluk.
 Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Sluk i plast fra byggeår. Sluk er ikke byttet ved renovering av våtrommet i 2002. Dokumentasjon i form av fakturaer og tilbud er fremlagt.

Det ble utført fuktsøk med pigger direkte i svill i boret hull i tilstøtende rom (hall mot våtsone) og gjort fuktsøk uten å få unormale fuktverdier med ett vanninnhold på 10,2 vekt%. Selv om det ikke ble registrert forhøyede fuktverdier så kan ikke fuktskade utelukkes grunnet baderommets alder.

Det ble målt for duggpunkt i boret hull med følgende målinger: RH 62,5 %, temperatur 19,3 grader C og duggpunkt 12,0 grader C.

(Forklaring: Skadelig nivå er å anse som relativ luftfuktighet over 70%. Muggsopp og råte vil kunne dannes allerede fra RH over 75%. Men det vil skyte fart i prosessen ved RH over 85%. Muggsopp har vekstvilkår ned til RH på ca 70%.

Under dette har verken muggsopp eller råte vekstvilkår.)

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

TG2:

Tilstandsgrad vurderes da membran har passert sin forventede levetid. Det må påregnes å totalrenovere baderommet for å få tilstandsgrad 0 eller 1. Da membran har en forventet levetid kan det oppstå uforventet skade på et våtrom med en alder som dette. Våtrommet fungerer som normalt i følge eier, men det kan allikevel oppstå uforventet problemer med lekkasjer eller skader uten forvarsel. En utskiftning av membran anbefales innen rimelig tid hvis det er ønskelig å dusje direkte på gulvet. Bruk av et dusjkabinett vil redusere belastningen på membran.

Merknader: Forventet levetid for membran er 20 år.

7.4 Bad u.etg (hybel)

TG 2 7.4.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Baderom fra rundt 2002 i følge eier.

Flislagte vegger og malt himling. Dusjnise med glassfelt. Servantinnredning med 1-greps blandebatteri. Speil med integrert belysning over servant og toalett. Gulvmontert toalett. Avtrekk på vegg og luftespalte ved døren.

Det ble ikke observert noen sprekke-dannelser, riss eller unormale skader på overflatene på befæringsdatoen.

TG2 vurderes grunnet alder for baderommet. Vegger synes å oppfylle tiltenkt funksjon da badet ble bygget, men TG er gitt utifra alder, tilstand, gjenværende brukstid, ukjent underlag/oppbygging og manglende garantier.

Merknader:

TG 2 7.4.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med varme. Fall til sluk registrert og 11 mm fra topp sluk til topp flis ved terskel. Fall er vurdert som ikke tilfredstillende.

TG2: Gulv synes å oppfylle tiltenkt funksjon da badet ble bygget, men TG er gitt utifra alder, tilstand, gjenværende brukstid, ukjent underlag/oppbygging og manglende garantier. Fall er vurdert som ikke tilfredstillende, noe motfall registrert. Det registreres hulrom og bom under flisene, samt sprekker i flis i dusjsone.

Merknader:

TG 2 7.4.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2002 i følge eier

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Sluk i plast fra byggeår. Sluk er ikke byttet ved renovering av våtrommet i 2002. Dokumentasjon i form av fakturaer og tilbud er fremlagt.

Det ble utført fuktsøk med pigger direkte i svill i boret hull i tilstøtende rom (kjøkken mot våtsone) og gjort fuktsøk uten å få unormale verdier. Selv om det ikke ble registrert forhøyede fuktverdier så kan ikke fuktskade utelukkes grunnet baderommets alder.

Det ble målt for duggpunkt i boret hull med følgende målinger: RH 49,0 %, temperatur 18,8 grader C og duggpunkt 7,9 grader C.

(Forklaring: Skadelig nivå er å anse som relativ luftfuktighet over 70%. Muggsopp og råte vil kunne dannes allerede fra RH over 75%. Men det vil skyte fart i prosessen ved RH over 85%. Muggsopp har vekstvilkår ned til RH på ca 70%. Under dette har verken muggsopp eller råte vekstvilkår.)

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

TG2:

Tilstandsgrad vurderes da membran har passert sin forventede levetid. Det må påregnes å totalrenovere baderommet for å få tilstandsgrad 0 eller 1. Da membran har en forventet levetid kan det oppstå uforventet skade på et våtrom med en alder som dette. Våtrommet fungerer som normalt i følge eier, men det kan allikevel oppstå uforventet problemer med lekkasjer eller skader uten forvarsel. En utskiftning av membran anbefales innen rimelig tid hvis det er ønskelig å dusje direkte på gulvet. Bruk av et dusjkabinett vil redusere belastningen på membran.

Merknader: Forventet levetid for membran er 20 år.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken 1.etg.

TG 2 8.1 Kjøkken 1.etg.

Vanninstallasjonen er fra byggeår

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkken med deler av skapstammene fra byggeår og noe fra nyere tid. Profilerte hvite fronter. Benkeplate i laminert spon. Opplegg for oppvaskmaskin og kjøleskap. Integrert mikrobølgeovn, komfyr og kokeplate. Fritthengende ventilator med utblåsning over tak.

Det ble ikke avdekket slitasje av betydning eller skader med behov for tiltak. Det registreres normalt vanntrykk med god avrenning fra vannkran.

TG2 vurderes grunnet alder på vann- og avløpsrør til kjøkkenet.

Merknader: På generelt grunnlag anbefales det å montere komfyrvakt over kokeplate og automatisk lekkasjevarsler under oppvaskkum.

8.2 Kjøkken u.etg. (hybel)

TG 2 8.2 Kjøkken u.etg. (hybel)

Vanninstallasjonen er fra byggeår

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkken med profilerte hvite fronter fra ukjent år. Benkeplate i tre. Varmtvannsbereder bygget inn i innredningen. Opplegg for kjøleskap og komfyr. Ventilator bygget inn under overskap med avtrekk ut. Fronter og benkeplate er skiftet i 2007 i følge eier.

Det ble ikke avdekket slitasje av betydning eller skader med behov for tiltak. Det registreres normalt vanntrykk med god avrenning fra vannkran.

TG2 vurderes grunnet alder på vann- og avløpsrør til kjøkkenet og generell slitasje for kjøkkeninnredningen.

Merknader: På generelt grunnlag anbefales det å montere komfyrvakt over kokeplate og automatisk lekkasjevarsler under oppvaskkum.

9. Rom under terreng

9.1 Deler av u.etg.

TG 1 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Det er ikke påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Det er tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

Det ble ikke avdekket synlige tegn til skader eller svekkelser ved konstruksjonen.

Det bemerkes at utforede vegger under terreng er en utsatt konstruksjon, med hensyn til fuktinnslag utenfra og kondens på grunnmuren.

Merknader:

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Det er påvist sprekker i fuger

Det er påvist avvik overganger og skjøter.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Overflater med noe bruksslitasje, synlige hakk, merker og riss forekommer.

TG2 vurderes da det er observert hulrom / bom under gulvflis og sprekkdannelser i flisene utenfor baderom u.etc. (hoveddel). I følge eier har sprekke vært slik siden 2008, pga. manglende fleksibel fuge.

Det er målbare skjevheter i etasjen. Årsak til skjevhetene er ikke kjent, mulig tidligere setning i bygget.

Retningsavvik i gulv/etasjeskillere målt til 20 mm totalt og 10 mm lokalt.

Etasjeskillere måles med bruk av laser for å finne eventuelle skjevheter. Målingene er foretatt som stikkprøver og det kan være større avvik.

Merknader:

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.

Tilluft og avtrekk vurderes som tilstrekkelig.

Det er utført hulltakning i utforet vegg mot terreng, men ikke gjort videre fuktsøk da veggen er isolert med skum og antatt bygget opp med sandwichelementer / multielementmur.

Selv om det ikke er funnet tegn på fukt på befaringsdagen bør dreneringsplast (knotteplast) mot grunnmur klemmes mot grunnmur med kantlist og vann fra nedløp bør dreneres vekk fra boligens kjellervegger. Dette for å minimere for stort vanntrykk mot kjellerens grunnmur.

Det bemerkes at utforede vegger under terreng er en utsatt konstruksjon, med hensyn til fuktinnslag utenfra og kondens på grunnmuren.

TG2:

Etasjen har noen vegger under bakkenivå som er utlektet fra grunnmuren. Oppbygning som multielementmur fra byggeår. Konstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Dette sammen med dreneringsalder tilsier risiko for fuktskader i konstruksjonen. Ved hulltakning fremkommer det tegn på multimur med skumisolasjon. Denne typen konstruksjon er å anse som en risikokonstruksjon med tanke på fukt.

Merknader:

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra byggeår / 2018

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er spalte på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vannforsyningsrør er i hovedsak lagt opp med kobberrør fra byggeår. Plastrør (rør i rør) til bad i 1.etg. fra 2018 i følge eier.

Fordelerskap plassert på soverom med overløp for avrenning til sluk ved eventuelle lekkasjer inn mot bad. Stoppekran er plassert på vaskerom og fungerer etter hensikten. Avløpsrør av plast.

- Separat toalettrom ved entré i 1.etg. med gulvmontert toalett og servant med ett-greps blandebatteri.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Stikkledninger fra bolig og til kommunal kum er ikke vurdert eller inspisert.

TG2:

Vann- og avløpsrør har passert mer enn halvparten av forventet levetid.

Merknader: Forventet tid for utskifting av vann og avløpsrør er 50 år.

Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke har utdanning innenfor rørleggerfagene. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. For en grundigere vurdering av anlegget anbefales det å ta kontakt med en autorisert rørlegger.

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 1998

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Varmtvannsforsyning gjennom bereder på ca. 287 liter. Bereder er plassert på vaskerom i underetasjen med sluk i gulvet. Berederen er tilkoblet fast bryter på vegg.

Viktig å merke seg at varmtvannsbereder er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

TG2 vurderes da berederen har passert sin forventede levetid.

Merknader: Forventet levetid for varmtvannsbereder er 20 år.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke i følge eier.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke i følge eier.

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Ventilasjonsanlegget var nytt i byggeår

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Boligen ventileres via mekanisk avtrekksvifte plassert i kaldloft. Tilluft via vegg- og vindusventiler. Mekanisk avtrekk fra kjøkken og våtrommene. Da huset ble oppført var det ingen krav til ventilasjon slik som i nyere tid. Villavent med styring fra kjøkken.

TG2 vurderes da det er registrert manglende tetting rundt isolerte ventilasjonsrør på loft. Ventilasjonsrør på kaldtloft bør være tilstrekkelig isolert og tett hele veien for å unngå kondens.

Merknader:

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det elektriske anlegget ble installert i byggeår

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, brantilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det ikke samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Det blir ikke gitt tilstandsgrad for elektriske anlegg da undertegnede ikke er el.-takstmann.

Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale eltilsynet.

Hovedsakelig skjult ledningsnett. Strømskapet er plassert i gang u.etc. Fordelingskurser med automatsikringer fra byggeår og noe fra nyere dato. Strømskap er merket med kursoversikt.

Merk:

Det foreligger ingen rapport fra det lokale eltilsynet.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for boligen.

Merknader: Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble bygget.

Innvendige rekkverk og håndrekk er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring. Rom som var godkjent som rom for varig opphold da boligen ble bygd, tilfredsstiller ikke nødvendigvis dagens krav i lover og forskrifter, for eksempel krav til rømming, utsyn og lysforhold.

-Rom i u.etc. brukt som soverom tilfredsstiller ikke dagens krav til rømningsvei da vinduene ikke er godkjent som rømningsvei. Det er fremlagt ferdigattest for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, men rommet er ikke godkjent som soverom iht. dagens krav til rømningsvei.

NS 3600 er fulgt ved utarbeidelse av tilstandsrapporten. Selv om standarden er fulgt, kan det være usikkerheter knyttet til om alt er avdekket.

Bygningen er oppført i 1987, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er imidlertid strengere enn de som gjaldt da denne bygningen ble oppført. Der tilstandsgrad er satt med bakgrunn i alder er det alder som er utslagsgivende. Det behøver derfor ikke nødvendigvis å være behov for å iverksette tiltak da symptomene kun er alder og ikke skader.

Det er ikke fremlagt søknader eller ferdigattest for boligen.

Det er ikke fremlagt søknad eller ferdigattest for garasje.

Tilsyn fra brannvesenet ble gjennomført den 08.05.25, hvor det ikke ble avdekket avvik.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	TG2 vurderes grunnet alder. Det registreres knotteplast som mangler topplist / klemlist mot grunnmur. På noen plasser er ikke knotteplasten synlig. Fundament til søylepunkt ved takutstikk har sunket noe ned, det fremkommer på takkonstruksjonen ved stue / loft og utover veranda.
1.3	Terrengforhold
	TG2 vurderes da terreng ikke har tilstrekkelig fall ut fra grunnmur rundt hele boligen. Det bør etableres fall i terreng bort fra grunnmur, påse at dette blir etablert rundt hele huset. Beplantning/trær med røtter bør fjernes mot grunnmur.
2.1	Yttervegger
	TG2 vurderes da det ikke kan registreres musebånd eller tilstrekkelig lufting bak kledning.
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 vurderer for vinduer og dører grunnet alder. Det bør vurderes å montere utvendig vannbrett og beslag for vinduene ned mot terreng / grunnmur i u.etg.
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	TG2 vurderes da det registreres svank på mønet grunnet svikt i fundamentering til bærende drager.
4.2	Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)
	TG2 vurderes for undertaket grunnet alder og for å bemerke at det er registreres noe fuktmerker rundt beslag til ventilasjonsrør mot undertak. Det anbefales å holde dette under oppsyn ved store nedbørsmengder.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Ved inspeksjon med lykt fra trappen registreres det fuktmerker rundt rørgjennomføringer til undertaket. Nærmere undersøkelser og tiltak bør påregnes grunnet alder på tekingen.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TG2 vurderes da rekkverk ikke tilfredstiller dagens forskriftskrav.
7.1.1	Bad 1.etg. Overflate vegger og himling
	TG2 vurderes da det er plassert vindu av tre i våtsonen over badekar.
7.2.1	Vaskerom u.etg. Overflate vegger og himling
	TG2 vurderes grunnet alder. Vegger synes å oppfylle tiltenkt funksjon da vaskerommet ble bygget, men TG er gitt utifra alder, tilstand, gjenværende brukstid, ukjent underlag/oppbygging og manglende garantier.
7.3.1	Bad u.etg. (hoveddel) Overflate vegger og himling
	TG2 vurderes grunnet alder for baderommet. Vegger synes å oppfylle tiltenkt funksjon da badet ble bygget, men TG er gitt utifra alder, tilstand, gjenværende brukstid, ukjent underlag/oppbygging og manglende garantier.
7.3.2	Bad u.etg. (hoveddel) Overflate gulv
	TG2: Gulv synes å oppfylle tiltenkt funksjon da badet ble bygget, men TG er gitt utifra alder, tilstand, gjenværende brukstid, ukjent underlag/oppbygging og manglende garantier. Fall er vurdert som ikke tilfredstillende. Det registreres hulrom og bom under flisene, samt sprekker i fug mellom gulv og vegg.
7.3.3	Bad u.etg. (hoveddel) Membran, tettesjiktet og sluk
	Tilstandsgrad vurderes da membranen har passert sin forventede levetid. Det må påregnes å totalrenovere baderommet for å få tilstandsgrad 0 eller 1. Da membranen har en forventet levetid kan det oppstå uforventet skade på et våtrom med en alder som dette. Våtrommet fungerer som normalt i følge eier, men det kan allikevel oppstå uforventet problemer med lekkasjer eller skader uten forvarsel. En utskiftning av membranen anbefales innen rimelig tid hvis det er ønskelig å dusje direkte på gulvet. Bruk av et dusjkabinett vil redusere belastningen på membranen.
7.4.1	Bad u.etg (hybel) Overflate vegger og himling
	TG2 vurderes grunnet alder for baderommet. Vegger synes å oppfylle tiltenkt funksjon da badet ble bygget, men TG er gitt utifra alder, tilstand, gjenværende brukstid, ukjent underlag/oppbygging og manglende garantier.
7.4.2	Bad u.etg (hybel) Overflate gulv
	TG2: Gulv synes å oppfylle tiltenkt funksjon da badet ble bygget, men TG er gitt utifra alder, tilstand, gjenværende brukstid, ukjent underlag/oppbygging og manglende garantier. Fall er vurdert som ikke tilfredstillende, noe motfall registrert. Det registreres hulrom og bom under flisene, samt sprekker i flis i dusjsonen.
7.4.3	Bad u.etg (hybel) Membran, tettesjiktet og sluk

	Tilstandsgrad vurderes da membranen har passert sin forventede levetid. Det må påregnes å totalrenovere badetrommet for å få tilstandsgrad 0 eller 1. Da membranen har en forventet levetid kan det oppstå uforventet skade på et våtrom med en alder som dette. Våtrommet fungerer som normalt i følge eier, men det kan allikevel oppstå uforventet problemer med lekkasjer eller skader uten forvarsel. En utskiftning av membranen anbefales innen rimelig tid hvis det er ønskelig å dusje direkte på gulvet. Bruk av et dusjkabinett vil redusere belastningen på membranen.
8.1	Kjøkken 1.etg. Kjøkken 1.etg.
	TG2 vurderes grunnet alder på vann- og avløpsrør til kjøkkenet.
8.2	Kjøkken u.etg. (hybel) Kjøkken u.etg. (hybel)
	TG2 vurderes grunnet alder på vann- og avløpsrør til kjøkkenet og generell slitasje for kjøkkeninnredningen.
9.1.2	Deler av u.etg. Gulvets overflate
	TG2 vurderes da det er observert hulrom / bom under gulvflis og sprekkeformasjoner i flisene utenfor badetrom u.etg. (hoveddel). I følge eier har sprekkeformene vært slik siden 2008, pga. manglende fleksibel fuge. Det er målbare skjevheter i etasjen. Årsak til skjevhetene er ikke kjent, mulig tidligere setning i bygget. Retningsavvik i gulv/etasjeskillere målt til 20 mm totalt og 10 mm lokalt. Etasjeskillere måles med bruk av laser for å finne eventuelle skjevheter. Målingene er foretatt som stikkprøver og det kan være større avvik.
9.1.3	Deler av u.etg. Fuktmåling og ventilasjon
	Etasjen har noen vegger under bakkenivå som er utlektet fra grunnmuren. Oppbygning som multielementmur fra byggeår. Konstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Dette sammen med dreneringens alder tilsier risiko for fuktskader i konstruksjonen. Ved hulltakning fremkommer det tegn på multimur med skumisolasjon. Denne typen konstruksjon er å anse som en risikokonstruksjon med tanke på fukt.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Vann- og avløpsrør har passert mer enn halvparten av forventet levetid.
10.2	Varmtvannsbereder
	TG2 vurderes da berederen har passert sin forventede levetid.
10.5	Ventilasjon
	TG2 vurderes da det er registrert manglende tetting rundt isolerte ventilasjonsrør på loft. Ventilasjonsrør på kaldtloft bør være tilstrekkelig isolert og tett hele veien for å unngå kondens.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
7.2.2	Vaskerom u.etg. Overflate gulv
	TG3 vurderes da det registreres motfall ved sluk. Tilstandsgrad er vurdert iht. NS3600. En samlet prisvurdering er satt under neste punkt 7.2.3.
7.2.3	Vaskerom u.etg. Membran, tettesjiktet og sluk
	TG3 vurderes da det er registrert motfall rundt sluk. For rørgjennomføringene mot gulv / belegg er det ingen oppkant. Vannsøl på gulv vil kunne renne inn under belegg. Rommet er brukt som vaskerom, som igjen begrenser vannsøl på overflatene. TG er satt grunnet observasjoner rundt fallforhold, rørgjennomføringer og alder. Prisvurderingen er satt for å legge nytt belegg med riktig fall for vaskerommet. Dagens løsning fungerer som normalt uten problemer i følge eier.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Knut Ingar Stenmark

Evy Jeanette Stenmark

Boligen

Øvre Grøndokkvei 9
3531 Krokkleiva

3310-202/91/0/0

- ♦ Boligen ble kjøpt 2001
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Ja

2018 Fuktskade i murgulv ved dusj på bad i hoved etg. se pkt. 2

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

Firmanavn: J.O.Hansen Mur & Flis AS, Pedrosvei 35 3038 DRAMMEN

Beskrivelse av arbeidet: Hele badet ble revet og det ble bygget opp igjen på nytt. Vindu skiftet ut.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

Firmanavn: J.O.Hansen Mur & Flis AS, Pedrosvei 35 3038 DRAMMEN

Beskrivelse av arbeidet: 2018 J.O.Hansen Mur & Flis AS, gammelt ble revet og bygget opp på nytt.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2002

Firmanavn: Lindstadhagen Mureservice AS Hønefoss

Beskrivelse av arbeidet: Begge bad i u.etg. pusset opp fra grunnen av, det ble lagt nytt smøremembran og fuktsperre.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

2018: Dette badet var det ønskelig av kunden og totalrenovere, og dette er arbeidene som ble gjort: Vegger ble revet, og gulvet ble pigget opp, og nytt avløpssystem ble lagt.

- Det ble lagt opp nytt rør i rør system på hele badet, med vannskap montert i tilliggende soverrom. Gulvet ble støpt med PCI flytstøp med varmekabler (Myrvold Elektriske).

- Rupanel på vegger og våtromsplater på alle veggene.

- Gulv og vegg er membrert med smøremembran fra Weber, og er utført etter regelverket.

- Flislegging av gulv og vegger, fuget og ferdig og silikonert. (Weber Produkter)

- Montering av innredning, samt innmuring av badekar.

- Utføring og listing av dører. Alle rørarbeider er utført av B & T Rørservice AS.

- Alle elektriske installasjoner er utført av Myrvold Elektriske. Badet og er pusset opp og utført i henhold til regelverket.

2002 Vi har tilbud og faktura

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2011

Firmanavn: Husker ikke

Beskrivelse av arbeidet: En Skyvedør I stuen mot terrasse er skiftet ut.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2002

Beskrivelse av arbeidet: 2002 Satt opp manglende brannvegg (gipsplater) mot naboens garasje som ble godkjent av kommunen.

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Ja**

Riss som synes mer eller mindre etter sesong på vegg over kjøkken dør og tilsvarende sted i undre etg. Sprekker i gulvfliser i kjellerstuen da det ikke var lagt ekspansjonsfuge med mulighet for bevegelighet. Setninger på sydvest side av huset utvendig, terrasse, har sunket noen cm. Dette har vært stabilt siden vi flyttet inn i 2002. Vi har satt et nytt nedløp fra takrennen på gjeldende sted (i hjørne på terrassen).

Riss pga spenninger i vegg over portal til soveromsgang hoved.etg. Har eksistert siden vi flyttet inn.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Ja**

Leilighet I u.etg.: Det var ekstreme nedbørsmengder (regn) romjula 2022 som medførte innsig av vann i entre.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Frøiland Bygg Skade AS

Beskrivelse av arbeidet: Tørket i entré. Bytt ut parketten, lister og maling.

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Hole kommune

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet vannmåler

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: BS Klima

Beskrivelse av arbeidet: Installert varmepumpe i stue

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2002

Firmanavn: Knut Kristiansen AS

Beskrivelse av arbeidet: Varmekabler i gulv undre etg. i kjellerstue, gang, soverom, bad. Spotter i tak på bad. Gjennomgang og utskifting av stikk kontakter (jord) og vippebrytere. I leilighet undre etg. varmekabler på bad.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2006

Firmanavn: Vik Elektriske

Beskrivelse av arbeidet: Lagt ut egen kurs til SPA

3.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2013

Firmanavn: Vik Elektriske

Beskrivelse av arbeidet: Lagt ut egen kurs til El-bil ladning i garasjen. Gjennomgang og utskifting av alle stikk kontakter og vippebryter i hoved etg. Downlight under lavere tak i stuen.

4.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Myrvold Elektriske

Beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med nytt bad i hovedetg. Det er lagt opp nytt elektrisk opplegg med spotter i taket og varmekabler i gulv på bad. I tillegg spotter i tak på begge soverom og gang inn til soverommene.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Diverse skifting av brytere og varmekabeltermostater mm. Husker ikke årstall.



Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Under terrassen utenfor kjøkkenet er det laget en utebod.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Ja**

2024 Hobbyrom i kjeller ble bruksendret til soverom og er nå godkjent av kommunen.

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Ja**

Utleieenhet i underetasje med egen inngang, samt utgang til hage.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ **Ja**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Utført i både leilighet u.etg og hoved del, siste gang med start februar 2014.

Hybel stue: 40

Hoved soverom : 132

Soverom kjeller: 131

Soverom utleieenhet: 46

Det bemerkes at vi dette året sov med lukket vindu gjennom vinteren

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?



♦ Ja

Tilstandsrapport utført av Mikkel Degland, Bærum Takst og Eiendom AS i 2025

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2006

Firmanavn: Arne Kravik

Beskrivelse av arbeidet: Nytt terrassegulv i hagenivå. Reparert deler av møner.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet ut takstein ved behov, fra 2006 - 2024

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Byttet terrassegulv i hovedetasje.

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.



41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Ja**

Naboen mot nord har en mur med sluttende fall der det ved store regnfall siver vann langs muren ned på gårdsplassen ved garasjen. Dette har vært slik siden vi flyttet inn.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Nabolagsprofil

Øvre Grøndokkvei 9 - Nabolaget Sundvollen - vurdert av 23 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Lyseveien Linje 211	11 min	1 km
Hønefoss stasjon Linje F4	24 min	16 km
Oslo Gardermoen	1 t 12 min	

Skoler

Sundvollen oppvekstsenter (1-7 kl.) 144 elever, 8 klasser	13 min	1.2 km
Hole ungdomsskole (8-10 kl.) 292 elever, 30 klasser	11 min	6.8 km
Hønefoss videregående skole 675 elever, 44 klasser	19 min	14.2 km
Ringerike videregående skole 684 elever, 29 klasser	22 min	15.3 km

Ladepunkt for el-bil

Sundvollen Oppvekstsenter - Hole ko...	14 min
Sundvollen pendlerparkering, Hole	17 min



Kvalitet på skolene

Veldig bra 92/100



Opplevd trygghet

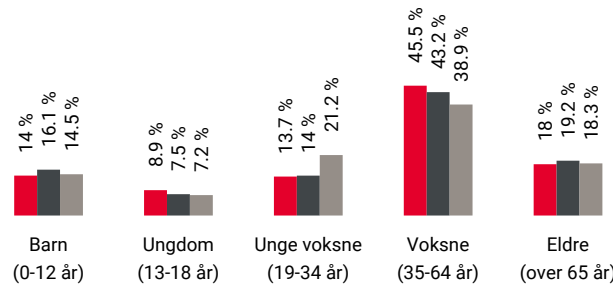
Veldig trygt 90/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sundvollen	901	394
Hole kommune	6 859	2 882
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Sundvollen barnehage (1-5 år) 43 barn	14 min	1.2 km
Sundvollen barnehage (1-5 år) 39 barn	13 min	1.2 km
Elstangen Doremi barnehage (1-5 år) 48 barn	9 min	4.8 km

Dagligvare

Spar Sundvollen PostNord	19 min	1.6 km
Rema 1000 Vik Post i butikk, PostNord	10 min	5.6 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 97/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



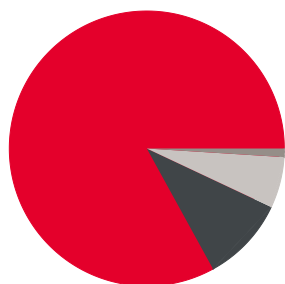
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 93/100

Sport

⚽	Grøndokka friområde	6 min	🚶
	Ballspill	0.6 km	
⚽	Kleivhallen	15 min	🚶
	Aktivitetshall, ballspill	1.3 km	
🚴	Sporty24 Hole Express	10 min	🚗
🚴	Actic Hønefoss	19 min	🚗

Boligmasse



- 83% enebolig
- 10% rekkehus
- 1% blokk
- 6% annet

Varer/Tjenester



Vik Torg

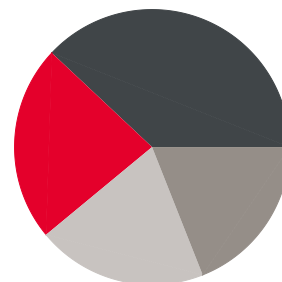
10 min 🚗



Boots apotek Hole

10 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 23% i barnehagealder
- 38% 6-12 år
- 19% 13-15 år
- 20% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



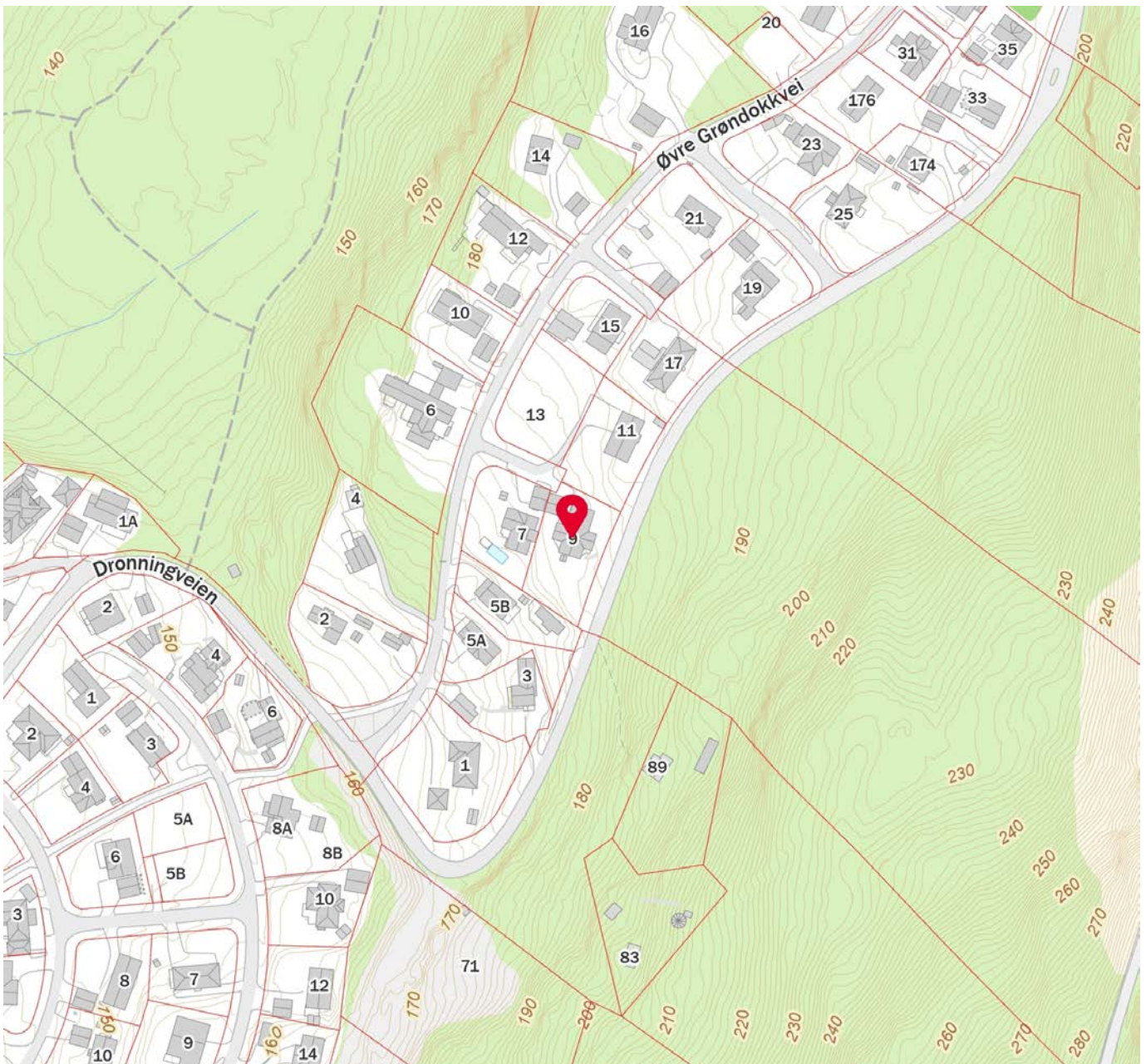
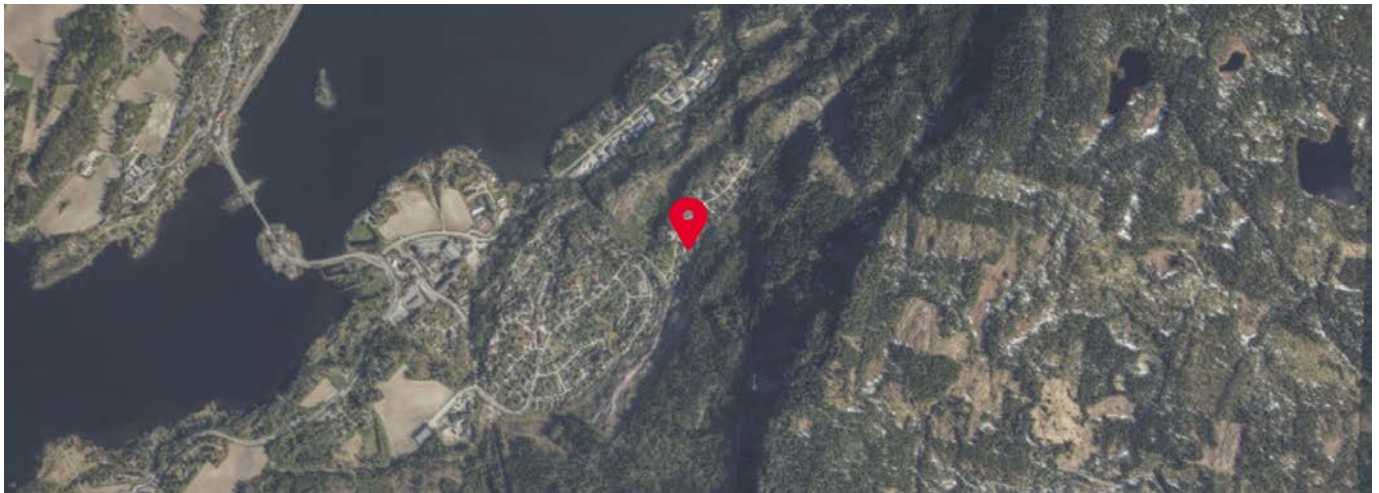
0%

43%

- Sundvollen
- Hole kommune
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	46%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Øvre Grøndokkvei 9
3531 KROKKLEIVA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marius Stormfelt

Telefon: 917 14 855
E-post: marius.stormfelt@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre